DIE EWIGEN RENTEN UND IHRE ABLÖSUNG.

ZUR MITTLEREN WIRTSCHAFTS-
GESCHICHTE DEUTSCHLANDS.

INAUGURAL-DISSERTATION

ZUR ERLANGUNG DER DOKTORWÜRDE DER HOHEN
PHILOSOPHISCHEN FAKULTÄT DER UNIVERSITÄT LEIPZIG

VORGELEGT VON

BENEDICTUS BARON VON STEMPELL.

ACAD.
LIBR. BAT.
BERL.

BORNA-LEIPZIG
BUCHDRUCKEREI ROBERT NOSKE
1910.

Angenommen von der philosophisch-historischen Sektion auf Grund der Gutachten der Herren

Bücher und Schmid

Leipzig, den 31. Mai 1910.

Der Procancellar.
Rohn.

Dr. Freiherrn Kurt v. Engelhardt

in Freundschaft.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41546804_0034

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Einleitung 1
Terminologisches 3

A. Die ewigen Renten.

1. Kapitel. Entstehung 6
2. Kapitel. Rechtsform und Gestaltungen 15
3. Kapitel. Rentherren und Rentmänner, insbesondere die tote Hand 26

B. Die Ablösung.

4. Kapitel. 1. Stellung der Rechtslehre 41
2. Stellung der Kirche 46
3. Stellung der Reformatoren 52
5. Kapitel. Gesetzgebung 55
6. Kapitel. Ablösung zur Reformationszeit 72
7. Kapitel. Ursachen 78
8. Kapitel. Wirkungen und Bedeutung 84

Quellen und Literatur 89

Einleitung.

Die vorliegende Untersuchung soll die ewigen Renten der mittelalterlichen Stadtwirtschaft in Deutschland und ihre Ablösung wirtschaftsgeschichtlich darstellen. Diese Aufgabe läßt die Arbeit in zwei Hauptabschnitte zerfallen.

Der erste Abschnitt behandelt die ewigen Renten als Unterart des Rentkaufs nach der Seite ihrer rechtlichen Natur und ihrer wirtschaftlichen Ausbreitung. Der zweite stellt die Voraussetzungen der Ablösung ewiger Renten dar, die Stellung der katholischen Lehre in Rechtsmeinung und kirchlichen Maßnahmen sowie diejenige der Reformatoren, behandelt ferner die Ablösungsgesetzgebung und die Hauptperiode der Ablösungen und untersucht endlich den Zusammenhang des Rentkaufs und der Ablösung mit anderen wirtschaftlichen Erscheinungen sowie ihre Bedeutung für die Entwicklung des wirtschaftlichen Lebens der Neuzeit.

Die statistisch-induktive Methode, wie sie den Gegenstand teilweise am besten erfassen müßte, ist wegen der Beschaffenheit des Materials ausgeschlossen. Wir sind vorwiegend darauf angewiesen, die wirtschaftlichen Zusammenhänge aus den Rechtsurkunden jener Zeit vor uns erstehen zu lassen.

Terminologisches.

In doppelter Beziehung erweist es sich als notwendig, auf die Terminologie des hier darzustellenden Gegenstandes einzugehen. Einmal, weil die Urkunden, seien sie Verträge oder Rechtsetzungen, nicht nur infolge lokaler sprachlicher Unterschiede oft völlig abweichende Ausdrücke für dieselben Begriffe haben und selbst diese Ausdrücke, auch wo sie lateinisch sind, nichts weniger als konsequent anwenden; — dann aber, weil der Begriff der Rente, wie er hier zu verstehen ist, gegen verwandte Begriffe klar abgegrenzt und gegenüber anderen, jedoch an denselben Ausdruck geknüpften, festgelegt werden muß.

Die übliche Bezeichnung „Rentkauf“ ist nicht ohne weiteres zutreffend für das Rechtsgeschäft, mit welchem eine fortlaufende periodische Zahlung in bestimmter Weise begründet wurde; denn diese Zahlung, die wir, wie sogleich zu zeigen sein wird, im eigentlichen Sinne Rente nennen, muß nicht notwendig aus einem „Kauf“ hervorgehen, sie kann ihre Entstehung ebenso irgendwelchem unentgeltlichen Geschäft verdanken. Wohl aber wird durch die Vorstellung des Kaufs der wesentliche Unterschied gegenüber der Leihe zum Ausdruck gebracht. Diese nämlich ist die Hingabe von Land für eine Abgabe, den Leihzins, wohingegen die Rente, wenn schon Gegenleistung erfolgt, stets für eine Geldsumme geleistet, also vom Standgunkt des Rentherrn mit dieser Summe als Kaufpreis erstanden wird. Der (Leih-) Zins gehört der Leihe, die Rente dem Rentkauf, besser dem Rentvertrag an; der Zins ist Leistung für empfangenen Boden, die Rente — für erhaltenes Geld.[1] Die strenge Einhaltung dieses Unterschieds, in der wir dem Vorgang Stobbes[2]

[1] Noch die Nassau-Katzenellenbogische Gerichts- und Landesordnung von 1616 (Wetzlar 1709) stellt den Unterschied in ausführlicher Deutlichkeit dar: cap. VIII „Von (der) Unterscheidung der Erb-Zinß [= Renten-) und Erb-Leih-Güther und wofür dieselbige in zweiffelhafftigen Fällen zu halten“. Vgl. auch die Kölner Verordnung von 1375 bei Stein, Köln I S. 100 Zeile 1—4.

[2] „Es empfiehlt sich, die vom städtischen Eigentümer bestellten Reallasten als Renten und Gülten den . . . durch die Erbleihe auf städtische Grundstücke gelegten gegenüberzustellen, welche dann als Zinse zu be-

folgen, ist unerläßlich, wenn falsche Schlußfolgerungen wirtschaftlicher Art aus einer Übereinstimmung rechtlicher Formen vermieden werden sollen.[1]

Der Sprachgebrauch der Urkunden ist, wie gesagt, ein sehr unzuverlässiger. Census bezeichnet nicht nur den Zins, wie man dem Worte nach vermuten möchte, sondern ebensooft die Rente. Soll der Unterschied verdeutlicht werden, so wird wohl census constitutivus (als ein neu begründetes Recht) dem census reservativus (der einen Teil des bisherigen Rechts in Form des Zinsbezuges fortbestehen läßt) gegenüberstellt.

Nach der Form der Entrichtung wird census als Geldzins von pensio, dem Fruchtzins, unterschieden; nach dem Rechtsgrunde ist er als Grundzins aus der Leihe von der Rente, redditus,[2] zu trennen; doch findet sich auch redditus für Grundzins und census für Fruchtabgaben.

Die deutschen Quellen haben für den Erbleihzins und die Rente, bezw. für die sie begründenden Verträge eine große Mannigfaltigkeit des Ausdrucks. Erbezins, huszins, wicbelde, wortzins (Lübeck), Handfeste (Bremen), Burgrecht[3] (Österreich), Gült usw. — sie alle müssen im einzelnen Falle auf ihre Bedeutung hin geprüft werden. Der Ewiggült, dem Ewiggeld, ewige Stuck, der unkündbaren Rente (census irredimibilis, perpetuus) steht die Wiederkaufsgült, die ablösbare Rente (census redimibilis, temporalis) gegenüber.

Noch ein häufig begegnendes Begriffspaar muß erwähnt werden: „Eigen“ steht in der Bedeutung des (leiheherrlichen)

---

zeichnen sind. Stobbe, PrivR. § 142 Anm. 4. Leider bleibt Stobbe sich darin nicht treu. Vgl. Theorie S. 196, 198.

[1] Wo das in der verwendeten Literatur nicht der Fall war, ist weiter an entsprechender Stelle darauf hingewiesen. Hier sei nur Endemann genannt, der Studien II S. 120 die Erbleihe sogar als eine Art des Rentenvertrages bezeichnet. Vgl. auch denselben, Grundsätze S. 313f.

[2] „Redditus“ ist ursprünglich das „was vom Acker zurückkommt“. Rudolf v. Oesterreich läßt die „redditus, qui ex . . . bonis annis singulis percipi poterunt“, taxieren. Mon. Germ. Const. III, 196. Auch das Altertum knüpft an die Ausdrücke μισθός die mannigfaltigste Bedeutung. Bücher, Entstehung S. 114 Anm. 21.

[3] Statt dessen wird, um nur ein Beispiel für die Unzulässigkeit irgendwelcher Folgerungen aus den Termini selbst zu geben, auch Kaufrecht, jedoch nur im Sinne „Erbleihe“ [dagegen Rentenkauf!] gebraucht. Bruder Rudolf IV S. 29. Es ist das Verfahren wohl nicht haltbar, das Arnold einschlägt, wenn er (Eigentum S. 87) aus der Tatsache, daß die älteren Urkunden die Renten „von“ oder „auf“ dem belasteten Grundstücke bezeichnen, hingegen „in den späteren seit der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts regelmäßig ‚von, auf und ab‘ gesagt“ wird, die Folgerung gewinnt, es sei in dieser späteren Zeit „immer noch (!) nicht bloß ein Teil des Sachwerts, sondern auch des Rechts an der Sache“ übergegangen.

Obereigentums, proprietas, dominium directum; dagegen „Erbe“ für hereditas, dominium utile.[1] Jedoch kann Eigen in einem engeren Sinne, oft „Eigenschaft“, das unbewegliche Eigentum bezeichnen, das bewegliche ist die Fahrnis, Habe. Ein „freies“ Eigen ist ein nicht zinsendes, ein „ledig“ Eigen ein nicht lehnbares.

Gült, Geld, eine geläufige Bezeichnung für Rente, leitet sich von gelten — leisten, entgelten — her, und so bezeichnet Korngeld und Pfenniggeld ursprünglich eine Leistung in Naturalien bezw. eine solche in barer Münze, d. h. Geld im heutigen Sinne.[2] Erst mit dem 14. Jahrhundert, wo die geprägte Münze größere Verbreitung im Verkehr gewann, befestigte sich die Bedeutung, die das Wort seither hat: Metall im Gegensatz zu Früchten, die nun zu „Waren“ werden.[3] Diese Bedeutung aber hat sich zweifellos nicht zuletzt an der Gült, am Rentkauf entwickelt.

Der Unterscheidung von Rente[4] und Zins, wie sie für uns feststehen soll, ist bereits Erwähnung getan; da jedoch beide Leistungen an den Boden geknüpft sind und der Wert dieses Bodens bezw. seines Ertrages nicht unberücksichtigt bleiben kann, so tritt uns ein anderer Begriff entgegen, der von dem der Rente, wie er oben gekennzeichnet wurde, zu scheiden ist: die Grundrente. Wenn von Rente schlechtweg die Rede ist, wird stets die Leistung aus dem Rentenvertrag verstanden sein, nicht das über den Ersatz der Bewirtschaftungskosten hinausgehende Einkommen aus Grund und Boden.

---

[1] Dem entspricht der Lehnherr, locator, dominus, und der Lehnmann, conductor, possessor. Hier sei bemerkt, daß im Anschluß an die geläufige Bezeichnung Lehnherr und Lehnmann im folgenden die an der Rente Beteiligten: Rentherr und Rentmann genannt werden sollen. Die verschiedenen bislang wechselnden Ausdrücke wie Rentenbezieher, -zahler, -gläubiger, -schuldner sind dem rechtlichen Sprachgebrauche entnommen, — doch scheint die Beziehung der beiden Wirtschaftssubjekte im Rahmen mittelalterlichen Lebens in der gewählten Weise besser gekennzeichnet, wenn man sich vor Analogieschlüssen aus lehnrechtlichen Zuständen hütet. — Proprietas bezeichnet jedoch auch das Eigentum am Grunde schlechthin, wogegen hereditas, erve, die Sache selbst und nicht das Recht an ihr bedeutet. Vgl. Gobbers, Rentenkauf S. 137 f.

[2] Gereites Geld, pecunia numerata. Über Geld und Ungeld: Bücher, Entstehung S. 133 Note 32.

[3] vgl. Arnold, Studien S. 293. Die städtischen Finanzbeamten, Rentmeister, heißen Gültherren. Staudenraus Chronik von Landshut (1832) I S. 108.

[4] „Rente“ findet sich auch im Sinne der öffentlichen Einkünfte. So werden Zölle und indirekte Steuern in den Mainzer Stadtrechnungen als Renten bezeichnet (Hegel, Chroniken 18, 2 S. 102 f.). Auch wird das Verhältnis der Rentenhöhe zur Kaufsumme schlechthin als Rente bezeichnet: die „Hamburger Rente“ = $6^2/_3\%$ zum Unterschied von der „lübischen Rente“ = 5% (Gaedechens, Renten S. 436).

A. Die ewigen Renten.

1. Kapitel.

Entstehung.

Bevor zur Darstellung der Renten, insbesondere der ewigen geschritten werden kann, erscheint es zweckmäßig, ein Bild von den Formen fremder Güternutzung zu gewinnen, welche die geschichtlichen Vorläufer des Rentenkaufs waren. Soweit sie den letzteren in der Stellung, die er im mittelalterlichen Wirtschaftsleben einzunehmen bestimmt war, sowie auch in den Rechtsformen, unter denen er vollzogen wurde, zu erklären vermögen, bilden sie den natürlichen Ausgangspunkt für seine Entwicklung, die im 13. Jahrhundert einsetzend die allmähliche Ausgestaltung der wirtschaftlichen Lebensbedingungen und die Verschiebung ihres Schwerpunkts auf immer beweglichere Kreditverhältnisse hin begleitend schließlich zur allgemeinen Ablösung führte und so für die Bedürfnisse einer ausgeprägteren Geldwirtschaft Raum schaffte. So ordnet sich der Rentenkauf in den Rahmen einer Zeit ein, in welcher sich die Überwindung der Naturalwirtschaft, die Verselbständigung des Handels, die „Mobilisierung" des Kapitals abspielt.

„Der Grundzins wird vom Boden für Boden, die Rente vom Boden für Kapital, die Zinsen vom Geld für Kapital gegeben."[1]

Diese Formulierung Arnolds gibt zugleich im großen die geschichtliche Aufeinanderfolge der Nutzungsformen in fremden Besitz übertragenen Gutes, auf die zunächst eingegangen werden soll. Da es sich hierbei für den vorliegenden Zweck nur um die städtischen Renten handelt, werden die ländlichen Verhältnisse nur so weit zu berücksichtigen sein, als unmittelbare Zusammenhänge bestehen.

Als älteste Form der Nutzung fremden Eigens gilt wohl die sogen. ältere Satzung, ein ausgesprochen germanisches Institut, das den römischrechtlichen Schriftstellern nicht einmal

[1] Arnold, Eigentum S. 89; vgl. Roscher, System I S. 526, II S. 455[3]; Lamprecht, Wirtschaftsleben I S. 624.

bekannt, von den deutschen als oppigneratio Germaniae bezeichnet wird.[1]

Ihr Wesen besteht darin, daß für ein Dahrlehn dem Gläubiger die Nutzung eines Grundstücks bis zur Rückerstattung des Darlehns überlassen wurde. Dieses Nutzungsrecht — die Pfandgewere[2] — wurde durch gerichtliche Auflassung begründet und konnte jederzeit durch Tilgung der Schuldsumme seitens des Schuldners aufgehoben werden. Es lag also gewissermaßen ein Verkauf auf Wiederkauf vor.[3] Damit stimmte auch überein, daß die Forderung zugleich mit dem Pfand unterging.[4]

Die ältere Satzung war, wie auch die Bezeichnung als der „landrechtlichen" andeutet, ein durchaus ländlicher Vertrag und spielte in den Städten keine Rolle.[5]

Der Zweck dieser Satzung war die unmittelbare Sicherstellung des Gläubigers für ein ausstehendes Kapital, das neben einem Darlehn wohl auch eine rückständige Kaufsumme oder ähnliches sein konnte.[6]

Gewissermaßen im Gegensatz dazu, insofern sie dem Gläubiger nicht das Kapital, sondern die Rente verbürgte, stand die jüngere Satzung.[7]

Hier erfolgte eine Rückübertragung der Pfandgewere an den Schuldner, so daß der Gläubiger nur noch ein dingliches Recht — die Satzungsgewere — behielt. Dafür verpflichtete sich der Schuldner zu einer periodischen Abgabe, dem Zinse. Der sachliche Erfolg ist hier also der, daß der Kapitalgeber nicht wie beim älteren Satzungsvertrage den Zins selbst aus dem Grundstück herauswirtschaften kann, sondern ihn sich vom Schuldner ausfolgen läßt. Freilich hatte damit der Gläubiger die Sicherheit für den Fall der Nichtrückerstattung des Darlehns aus der Hand gegeben. Auch bei der jüngeren Satzung konnte

---

[1] s. Kap. 4, 1.

[2] Die Gewere bezeichnet v. Kostanecki als den „wesentlichen Keim, der den öffentlichen Kredit plastisch gestaltet und bildungsfähig gemacht hat". Kredit S. 17, auch S. 88.

[3] Kuske, Schuldenwesen S. 70 f., auch bezüglich des weiteren.

[4] Eichhorn, Rechtsgesch. II § 361 a.

[5] Stobbe, PrivR. 2, II S. 91.

[6] Arnold, Eigentum S. 125.

[7] Ihr erstes Auftreten setzt Eichhorn (Rechtsgesch. I § 61 Anm. b) in die Zeit der Gründung des frankischen Reiches (561 n. Chr.). Mit dem Ausdruck „Hypotheken", den Eichhorn anwendet, kann kaum etwas anderes gemeint sein als die jüngere Satzung. Blumer, Schweiz. Democratien I S. 452 weist auf ihre vorwiegende Bedeutung für die kirchliche Vermögensnutzung (Seelgeräte) hin.

der Schuldner stets das Kapital auszahlen und sich dadurch von der Zinspflicht befreien.[1]

Hier lag bereits etwas vor, das der Ausbildung des Rentenkaufs und des hypothekarischen Darlehns als Grundlage dienen konnte.

Ähnlich der älteren Satzung ist auch die jüngere für die Städte kaum nachweisbar, und zwar weil die Unterscheidung zwischen ihr und der ablösbaren Rente schwer fällt.[2]

Etwas von den Satzungen völlig Verschiedenes stellt die Grundleihe dar. Hier wird nicht ein Kapital auf Zeit hingegeben und dafür eine periodische Gegenleistung in Naturalien oder in Geld empfangen. Vielmehr ist das hingegebene Gut selbst der Grund und Boden, und nur darin stimmt die Grundleihe mit der Satzung überein, daß die Zinsleistung hier wie dort aus dem Ertrag des Grundes erfolgt.

Die Grundleihe war nicht von vornherein ein ausgesprochenes Kreditgeschäft, für ihre Begründung waren zum Teil neben der unmittelbaren Absicht der Erzielung von Einnahmen Momente ganz anderer Art maßgebend. Sie war ein Mittel zur Förderung des Ackerbaus[3] und wurde als solches zur Kultivierung jungfräulichen Bodens auch von der Theorie jener Zeit empfohlen.[4] Zur Vermeidung der Verwendung der teueren Arbeitskraft fanden im früheren Mittelalter Ackerbelehnungen zu sehr leichten Bedingungen statt.[5] Auch im Dienste einer Siedelungspolitik wird die Grundleihe gepflegt, so vom Bischof von Hamburg, der 1106 in dieser Weise eine Anzahl Holländer ins Land zog.[6] In der Nähe der Klöster und Städte entwickelte sich dank deren wirksamerem Schutz und der stärkeren Nachfrage nach Land die Leihe außerordentlich kräftig.[7]

Für ihre erste Form, die Leihe zu Hofrecht, war die damit verknüpfte Hörigkeit charakteristisch. Der Leihherr tat sein Grundstück gegen regelmäßige Zinsleistungen (census curiae) aus. Wegen der hofrechtlichen Abhängigkeit war eine Lösung der Verpflichtungen durch Rückgabe des Grundes nicht möglich, doch

---

[1] Neumann, Wucher S. 190f. und Kuske a. a. O.

[2] Kuske a. a. O. S. 71f.

[3] Arnold (Kultur und Rechtsleben S. 146) bezeichnet sie geradezu als „Quelle und Symptom der zunehmenden Intensität des Ackerbaus". Vgl. Roscher, System II S. 220—256.

[4] So Gonzal. c. 7 X de reb. eccles. 3, 13.

[5] Auf ein Beispiel hierfür bei Grimm, Weistümer 2, 541 verweist Michael, Kulturzustände I S. 12 Note 1.

[6] Rabe, Pacht S. 4; Anton, Geschichte der Landwirtschaft (Görlitz 1799—1802) S. 14f.

[7] Rabe a. a. O. S. 5.

erfolgte sie bisweilen, wenn auch selten, durch einmalige Leistung des kapitalisierten Zinses.[1] Der Beliehene hatte meist ein erbliches[2] und daher dingliches[3] Recht am Boden.

Es folgt die „Periode des geteilten[4] Eigens“ (Arnold), in der mit dem Verfall der hofrechtlichen Verfassung und der Umgestaltung der Eigentumsverhältnisse[5] auch die hofrechtliche Leihe durch die freie Leihe verdrängt wird.[6]

Die freie Leihe schafft ein rein privatrechtliches Verhältnis, allenfalls wohl mit der sogen. Gründerleihe[7] ein solches der öffentlich-rechtlichen Abhängigkeit.

Der Anlaß ihrer Ausbreitung lag in der steigenden Grundrente, in deren Mitgenuß die Grundherrn sich durch Einführung freier Leihverhältnisse in erhöhtem Maße setzen konnten.[8] Wo der alte hofrechtliche Zins fortbestand, sank er oft infolge der Boden- und städtischen Häuserwertsteigerung zur Bedeutung eines bloßen Recognisionszinses herab.[9]

Es besteht nun die Frage, ob die freie städtische Erbleihe aus der erwähnten Leihe zu Hofrecht entstanden ist oder aus der freien Zeitleihe, die anfangs stets Vitalleihe, Leihe auf Lebenszeit war,[10] und ihrer vornehmlichen Form, der Prekarie.[11]

Die letztere verschwindet in ihrer ersten Form, dem sogen. Beneficium der Kirche, mit dem 9. Jahrhundert. Die precaria

---

[1] Ein Beispiel aus dem Jahre 1234: S. MR. UB. 3, 504 (nach Lamprecht a. a. O. S. 862 Note 2); Keutgen, Untersuchungen 180f. nimmt solche Ablösungen bereits im 10. Jahrhundert an.

[2] Lamprecht, Wirtschaftsleben I S. 922; Waitz, Deutsche Verfassungsgeschichte V, 2 S. 302f.

[3] Arnold, Eigentum S. 145.

[4] Gegen die Auffassung, die zwischen Ober- und Untereigentum scheidet: Gobbers, Rentenkauf S. 148f., doch nicht ohne Widerspruch mit sich selbst S. 158.

[5] „Die freie Pacht des späteren Mittelalters ist das Grab der alten Grundherrschaft, soweit letztere ein Wirtschaftsinstitut war.“ Lamprecht, Wirtschaftsleben I S. 621 und früher.

[6] Arnold, Eigentum S. 55.

[7] Rietschel, Erbleihe S. 201.

[8] Bei gleichen Abgaben an den Grundherrn stieg der Wohlstand der landbauenden Bevölkerung im 13. Jahrhundert schnell und wirkte zu seinem Teil neben der Abwanderung in die Städte und die neuen Kolonisationsgebiete mit ihren freieren Eigentumsrechten an der Ausbreitung freier Leiheverhältnisse mit. Lamprecht, Wirtschaftsleben I S. 620f. et passim.

[9] Gobbers, Rentkauf S. 177f. Als solcher hat er sich lange erhalten. In der Bestätigungsurkunde der Statuten von Padberg (1290): „Si quis emerit ibi domum dabit nobis sex denarios“ (Seibertz, UB. I Nr. 432).

[10] So Rietschel, Erbleihe S. 207f. im Gegensatz zu Lamprecht a. a. O. I S. 938, der die Vitalleihe geschichtlich zwischen die Erb- und Zeit(Jahres)leihe stellt.

[11] Literatur dazu bei Rietschel a. a. O. S. 203f.

oblata — die Beleihung auf Lebenszeit mit dem zuvor dem Beleiher überlassenen Gut — und die precaria remuneratoria, bei welcher der Beliehene außer dem Rückempfang dieses Gutes noch ein weiteres erhielt, waren für das Kirchenvermögen von großer Bedeutung.[1] Wesentlich für die Precarie ist stets die der Leihe vorangehende Landübertragung. An die Stelle der Verleihung zu eigener Nutzziehung tritt dann auch die lebenslängliche Zinsleistung — die Leibrente.[2]

Es liegt hier also eine, dem Übergang der älteren in die jüngere Satzung analoge Entwicklung vor. In beiden Fällen wird aus dem Nutzungsrecht des Grundstücks ein bloßes Zinsrecht. Jedoch mit dem Unterschied, daß bei der Satzung die Nutzung bezw. der Zinsbezug des Darleihers bis zur Rückerstattung der Leihsumme läuft, bei dem Precarium hingegen bis zum Tode des Schenkers, wobei dann das Grundstück ganz in den Besitz des Beschenkten übergeht.

Die Entstehung der freien Erbleihe ist nun sowohl aus der hofrechtlichen Leihe, die ja schließlich auch erblich wurde, in der Weise denkbar, daß der hofrechtliche Zusammenhang zwischen Leihherrn und Beliehenem zerfiel, der wirtschaftliche Konnex gleichwohl aufrechterhalten wurde; — als auch aus der freien Zeit-, besonders der Vitalleihe dadurch, daß diese über mehrere Leben, anfangs der Verwandten des Beliehenen[3], dann auch weiterer Rechtsnachfolger ausgedehnt und endlich zu einer schlechthin erblichen wurde. Beide Auffassungen werden vertreten[4], die letztere ist seit der Untersuchung von Rietschel die herrschende. Die Frage ist hier um so weniger zu untersuchen, als sie weit in die Verfassungsgeschichte hinübergreift und zudem das Institut der Erbleihe, wenn auch in verschiedenem Maße, seine Formen aus beiden Quellen geschöpft haben wird. Für den vorliegenden Zweck genügt es, die Formen so weit darzustellen, als sie durch die Erbleihe auf den Rentenkauf übergingen.

Die Erbleihe ist 1056 in Mainz zuerst nachweisbar, dann in Würzburg, Köln, Trier u. a. Zu Ende des 12. Jahrhunderts ist sie wohl allgemein verbreitet.[5]

---

[1] Kuske, Schuldenwesen S. 19, spricht irrtümlich von „reinem Rentenkauf".

[2] Belege bei Kuske a. a. O. S. 12 f.

[3] Das Beispiel einer „beschränkten Erbleihe" mit Rückfall des Leihguts beim Aussterben der Deszendenz des Erstbeliehenen bei Gobbers, Rentkauf S. 171.

[4] Eine Übersicht bei Rietschel, Erbleihe S. 182 f. et passim. Vgl. auch zum Folgenden seine Arbeit.

[5] Rosenthal, Würzburg S. 40; Gobbers, Rentkauf S. 145; Arnold, Eigentum S. 536.

Aus dem Obereigentum des Zinsherrn folgte sein Pfandrecht bei säumiger Zahlung.[1] Der Beliehene hatte das Recht auf Besserung (Errichtung eines Gebäudes auf erbgeliehenem Grund), das mit dem Leihrecht verbunden war.[2] Die Zinsleistung konnte in Naturalien oder Geld oder auch in beiderlei Weise zugleich statthaben. Wie vielgestaltig die Erbleihe allmählich verwendet wurde, zeigt die Tatsache, daß z. B. in Köln Leihverträge über einzelne Zimmer, Keller, Verkaufsbänke begründet wurden[3] und daß eine Weiterbegebung von Gebäuden in Afterleihe in verschiedenen Formen nicht ungewöhnlich war.[4] Das Zinsrecht gewann eine immer leichtere Übertragbarkeit, mit der Parzellierung städtischer Grundstücke wurde es zersplittert, auch fand gelegentlich ein Zinsaustausch statt.[5] Eine solche Ausgestaltung der Erbleihe wurde dadurch ermöglicht, daß das Eigentum am Leihobjekt in dem Maße, als sich die Erbleihe ausbreitete, allmählich vom Leihherrn auf den Beliehenen überging. Der erstere behält gegen Ende des 13. Jahrhunderts nur noch das Zinsrecht[6] und geht des anfangs in mancherlei Hinsicht gesicherten Mitbestimmungsrechts am Leihobjekt verlustig. Dementsprechend verlieren auch das Konsens- und Vorkaufsrecht sowie die Handänderungsabgabe[7] für den Beleiher an Bedeutung.

Dieser letzten Entwicklungsstufe entspricht die kanonistische Meinung, daß die Erbleihe sich durch Übergang des vollen Eigentums an den Beliehenen von der Emphyteuse unterscheidet, bei welcher das dominium directum dem Leihherrn verbleibt und nur das dominium utile vergeben wird.[8]

Der Erörterung der Satzungs- und Leihverträge lag die Absicht zugrunde, die Entwicklung und Bedeutung der Formen

---

[1] Arnold a. a. O. S. 151; über die Haftung Gobbers a. a. O. S. 170.

[2] Gobbers a. a. O. S. 158 f. im Gegensatz zu Arnold a. a. O. S. 172 f.

[3] Gobbers a. a. O. S. 147 f.

[4] Arnold a. a. O. S. 53 f. In Frankreich war die Afterleihe (surcens) durch die Coutumes verboten; Leymarie, Histoire des Paysans (Paris 1849) p. 568.

[5] Jäger, Straßburg S. 31 f. u. 52.

[6] Als Maßstab für die Verringerung des Obereigentumsrechts gibt Gobbers, Rentkauf S. 205 f. eine Reihe von Belegen für die Bedingungen der Handänderung, die im 12. Jahrhundert noch durch den Leihherrn erfolgen mußte, Mitte und Ende des 13. nur seine Genehmigung erforderte, bis schließlich mit dem Beginn des 14. Jahrhunderts der Beliehene die volle Verfügungsgewalt erlangte. Vgl. auch Jäger a. a. O. S. 47 f. und oben S. 9 Note 4.

[7] Hanauer, Etudes économiques, unterscheidet für das 14. Jahrhundert im Elsaß zwischen rentes ordinaires — ohne — und rentes laudemiales — mit Abgabepflicht bei Handänderung.

[8] Endemann, Studien II, S. 121 u. 128.

aufzuweisen, in denen im früheren Mittelalter periodische Zahlungsverpflichtungen entstanden, welche an den Besitz städtischen Bodens und der von ihm getragenen Immobilien gebunden waren und aus der durch solchen Besitz gewährten Nutzung gedeckt wurden oder doch ihrem Sinne nach gedeckt werden sollten. In diesen Verträgen findet sich manches vorgebildet, was, wie weiter darzulegen sein wird, vom Rechtsgeschäft des Rentenkaufs übernommen wurde. Dadurch ist die Frage nach der Entstehung des Rentenkaufs nahegelegt, mit deren Beantwortung auch die wirtschaftlichen Bedingungen dargetan werden, denen zu genügen er bestimmt war.

Wie der Ursprung der Erbleihe nicht völlig klar ist, so sind auch die Wurzeln, aus denen der Rentenkauf erwachsen ist, durchaus Gegenstand widerstreitender Anschauungen.

Daß der Rentenkauf[1] sich in allmählicher Umgestaltung der Erbleihe in der Weise ausbilden konnte, daß anfangs mit Hilfe der Rechtsformen der letzteren der sachliche Tatbestand einer Rentenverpflichtung begründet wurde, läßt sich aus einer geschichtlichen Prüfung der Vertragsurkunden entnehmen, wie solches u. a. von Arnold für Basel und Süddeutschland, von Pauli für Lübeck, von Rosenthal für Würzburg, von Gobbers für Köln und von Jäger für Straßburg geschehen ist. Doch ist in jedem einzelnen Falle mit größter Vorsicht festzustellen, ob Erbleihe, Satzung oder wirklicher Rentenkauf vorliegt, da die Terminologie der Urkunden eine höchst unklare ist und bei der Verwendung derselben Rechtsformen in den mannigfachsten Kombinationen ihr jeweiliger wirtschaftlicher Endzweck leicht eine falsche Deutung erfährt. Wenn z. B. Rosenthal[2] auf Grund seiner Ausführungen sagt, die Erbleihe sei anfänglich die Form gewesen, in welcher der Rentenkauf zur Darstellung gelangte, so liegt dem ein doppelter Irrtum zugrunde. Einmal ist es keinesfalls wesentlich für die Erbleihe, daß das Grundstück dem späteren Zinsberechtigten verkauft und dann von diesem gegen Zins zurückerstattet wird, — es wäre dies vielmehr etwas der oben dargestellten jüngeren Satzung Verwandtes, die dem

---

[1] Der erste Straßburger Rentbrief fällt in die zweite Hälfte des 13. Jahrhunderts (Jäger, Straßburg S. 40); der Breslauer Bericht an den Pabst von 1425 erklärt den Rentenkauf schon länger als 100 Jahre in Übung (vgl. Seite 48), während im weit entwickelteren Basel noch 1348 ein Kauf in der Form der Leihe abgeschlossen wird (Arnold, Eigentum S. 286). Danach darf man das erste Auftreten des Rentenkaufs wohl allerfrühestens mit Stobbe, Privatrecht 2, II S. 90, für das Ende des 12. Jahrhunderts annehmen.

[2] Würzburg S. 94.

zinspflichtigen Grundeigentümer ein Kapital verschafft, im geraden Gegensatz zur Leihe, in welcher mit der Zinsleistung ein Grundstück erworben wird und eine Kapitalübertragung faktisch gar nicht stattzufinden braucht. Dann aber begibt sich Rosenthal in Widerspruch mit seinen eigenen Belegen[1], tatsächlichen Rentenverträgen, wenn er die Wirkung dieser Verträge derjenigen der hier wieder richtig aufgefaßten Erbleihe insofern gleichsetzt, als beide einen periodischen Entgelt „für den Besitz und die Nutznießung eines Grundstücks" begründeten. Besitz und Nutznießung entstehen nicht erst durch den Rentenvertrag, vielmehr ist das durch denselben geschaffene wirtschaftliche Novum für den bisherigen Grundbesitzer die Geldsumme, die er durch die Rente (und die Cession des Obereigentums) erkauft. —

Das von manchen[2] in diesen Zusammenhang gestellte Institut des Seelzinses (anniversarium) nimmt seiner Rechtsnatur nach zwar die Stellung zwischen der Erbleihe mit vorausgegangener Eigentumsübertragung an den nachmaligen Leihherrn und dem Rentenkauf ein, insoweit das Eigentum durch einen Leihvertrag als Obereigentum beim Leihherrn verbleibt, durch Begründung eines Seelgerätes hingegen für die Dauer der Zinspflicht beim Schenker besteht und erst nach Erlöschen derselben durch den Vertragswillen an den Beschenkten (die Kirche) übergeht, schließlich durch den Rentenvertrag in seiner ausgebildeten Form völlig unberührt bleibt. Wirtschaftlich jedoch kann der Seelzinsvertrag schon aus dem Grunde nicht zur Erklärung des Übergangs der Erbleihe in den Rentenkauf herangezogen werden, weil der Bestellung eines Seelgeräts als dauernder Verpflichtung keinerlei materielles Äquivalent gegenübersteht, d. h. das wirtschaftliche Motiv — Erlangung von Boden oder Kapital — hier ganz ausscheidet.[3]

Der Zusammenhang des Rentenkaufs mit der Erbleihe wird in interessanter Weise durch zwei von Pauli angeführte Kieler Urkunden[4] dargetan, denen eine Reihe analoger aus Köln, Straß-

---

[1] a. a. O. S. 91 f.

[2] Rosenthal, Würzburg S. 81 f.; Gobbers, Rentkauf S. 191 f.; Jäger, Straßburg S. 37 f. mit weiteren Nachweisen.

[3] Die Seelzinsbegründungen fanden „pro remedio animarum", „in remissionem peccatorum" statt. Eine Verbindung von Leibrente und quasi Seelzins findet sich in einem Vertrag des Hildesheimer Rats mit einem Bürger aus dem Jahre 1338: der Rat hat eine 10%ige Rente zu zahlen und nach dem Tode der anderen Partei eine ewige Lampe zu unterhalten. Also eine „ewige" Rente, insofern sie dem Berechtigten auch im Jenseits zugute kommen soll. Doebner III Nachtrag Nr. 102; vgl. ebenda IV Nr. 504.

[4] Pauli, Abhandl. IV S. 15. Kiel war mit Lübischem Recht bewidmet.

burg u. a. an die Seite gestellt werden kann. Es sind in diesen Verträgen[1] zwei Rechtsgeschäfte vereinigt: ein Kauf und eine Beleihung gegen Erbzins. Der tatsächliche Erfolg ist kein anderer als die Errichtung einer Rente für ein aufgenommenes Kapital. Die Form der Erbleihe wird verwendet, ihr Sinn ist durch den vorausgegangenen Eigentumswechsel in das Gegenteil verwandelt. Es lassen sich also solche Verträge ebensowohl als jüngere Satzungsverträge[2] wie als eine Erweiterung der Erbleihe oder als Rentenkäufe ansprechen, je nachdem ob man von ihrer rechtlichen Form[3] oder von der zugrundeliegenden ratio oeconomica ausgeht. Was sich aus der rechtsgeschichtlichen Vergleichung ergibt, als deren Ergebnis im Gegensatz zu obigem eine Reihe von Bearbeitern die selbständige Entstehung des Rentenkaufs[4] hinstellen, ist in jedem Falle die Tatsache, daß Renten bereits zu einer Zeit begründet worden sind, also das Bedürfnis nach Aufnahme von Bargeld eine nicht seltene Befriedigung verlangte, als der Rentenkauf als ausgeprägtes Rechtsinstitut dem Kapitalverkehr noch keineswegs zur Verfügung stand.

Aus der Übersicht über die einzelnen Rechtsformen, in denen sich der Grund- und Geldeigentümer einerseits, der eine Befestigung oder Erweiterung seiner am Besitz gebundenen Tätigkeit Suchende andererseits, dieser im Wunsche der wohlfeilen Beschaffung neuer Erwerbsmittel, jener mit der Erwartung gesteigerter Einkünfte durch entgeltliche Hingabe vorhandenen Vermögens in fremde Hand, begegneten, ergibt sich für das Verständnis der hier uns beschäftigenden Rechtsform, des die Reihe der dargestellten beschließenden Rentenkaufs die Tatsache, daß

---

[1] Gobbers, Rentkauf S. 191 f. bezeichnet sie als solche der „reinen Erbleihe"!

[2] vgl. S. 8 Note 2. Wie dort im Text erwähnt, ist die jüngere Satzung von der anfänglichen Form des Rentkaufs nicht gut auseinanderzuhalten. Hier wie dort findet Übertragung des Bodens gegen einmaliges Geld und dann Rückübertragung gegen periodische Leistung statt. Rechtsform und wirtschaftliche Absicht decken sich, und nur der Unterschied besteht, daß der Geldeigner im Augenblicke des abgeschlossenen ersten und noch nicht bestehenden zweiten Teiles des Vertrages als Darlehngeber der jüngeren Satzung nur die Pfandgewere, als Käufer im Rentenkauf hingegen das Eigentum am Grundstück hat.

[3] Diese zwang bisweilen zu umständlichen Vertragskombinationen zur Herstellung einer bestimmten wirtschaftlichen Beziehung, z. B. Rentenvertrag mit Erbleihe (1388) oder mit Satzung (1297) bei Stobbe, PrivR. 2, II S. 93.

[4] Die entgegenstehenden Auffassungen sind nachgewiesen bei Stobbe, PrivatR. § 142 Note 13 und Roth, PrivatR. § 288 Note 17 u. 18, welch letzterer eine vermittelnde Stellung einnimmt.

er sich, mögen die Zusammenhänge im einzelnen auch zweifelhaft, die Übergänge,[1] die zu ihm führten, in dem Dunkel noch nicht befriedigend erschlossener geschichtlicher Verläufe verborgen sein, unter der Wirkung allmählich sich ändernder wirtschaftlicher Bedürfnisse aus der Anpassung und Umprägung älterer Formen eine Gestalt schuf, die ihn befähigte, dem wirtschaftlichen Leben in einem Maße zu dienen, welches ihn zur herrschenden Form des auf den Grund und Boden gestützten Kapitalverkehrs werden ließ.[2] Dieses und die Bedeutung, die der Rentenkauf damit hatte, zu untersuchen, soll die weitere Aufgabe bilden.

Eine Entwicklung der Vertragsformen, mit denen die Renten begründet wurden, von der starren Gebundenheit, die ihnen das alte deutsche Recht gegeben, zu wachsender Beweglichkeit und Handlichkeit wird als ein notwendiges Widerspiel des immer lebhafteren Pulsschlags erscheinen, der die Güter des Besitzes stets neuen Gliedern im Kreislauf wirtschaftlicher Tätigkeit entgegentrug; sie wird uns zugleich an die Grenze führen, an welcher der Rentenkauf den Anforderungen nicht mehr entsprechen konnte, wo der Kapitalverkehr, auf einen neuen Boden tretend, die „ewige“ Rente dieser allem Wandel trotzenden Eigenschaft entkleidete und sich von ihr befreit neue Ziele suchte.

2. Kapitel.

Rechtsform und Gestaltungen.

Aus einem doppelten Grunde ist es geboten, auf die Rechtsform des Rentenkaufs einzugehen: einmal folgt aus ihr die Rechtslage sowohl des Rentherrn als des Rentmanns, welche auf den in den Rentkauf gekleideten wirtschaftlichen Vorgang und die Folgen, die er nach sich zog, bestimmend wirken mußte; dann aber mußte die Ablösung, wenn nicht an die Vertragsbestimmungen, so doch naturgemäß an die Formen, unter denen die Renten begründet wurden und bestanden, anknüpfen. Daher wird der Frage, ob und wie weit ein Recht oder eine Pflicht zur Ablösung

---

[1] Als Beispiel ihrer Mannigfaltigkeit sei hier noch die Leibrente erwähnt, die je nachdem, ob sie durch Hingabe von Boden oder Kapital begründet, sich als Vitalleihe (precarium) oder als eigentlicher Leibrentenkauf darstellt, wie er u. a. zur Erlangung des Bürgerrechts in den Städten eine besondere Bedeutung gewann. Bücher, Frauenfrage im Mittelalter S. 19.

[2] Die Auffassung, als danke der Rentenkauf seine Entstehung nichts anderem als dem Bestreben, das kanonische Zinsverbot zu umgehen, darf heute als hinreichend widerlegt gelten. Stobbe, PrivR. 2, II S. 92 und Endemann, Studien II S. 105.

in den Verträgen selbst festgesetzt zu werden pflegte, oder umgekehrt: in welchem Maße ewige, d. h. unablösliche Renten errichtet wurden, besondere Aufmerksamkeit zuzuwenden sein.

Die Rente entsteht durch einen Vertrag, aus dem die eine Partei — der Rentmann — zur Leistung der Rente verpflichtet wird, die andere — der Rentherr — auf ihren Bezug das Recht erwirbt, das sich zugleich in bestimmter Weise auf das die Rente tragende Haus bezw. Grundstück erstreckt. Gegenstand des Vertrages ist allgemein der fortlaufende Rentenbezug, im besonderen die jedesmalige Rentensumme.

Die übliche Bezeichnung des Vertrages als „Rentenkauf" darf nun keineswegs zu der Annahme führen, als stände der Rentenpflicht jedesmal ein geleistetes Kapital gegenüber. Es lag oft nicht einmal ein entgeltliches Geschäft vor.[1] An Stelle des Kaufpreises für ein Immobil wird namentlich seit dem 14. Jahrhundert bisweilen zugunsten des früheren Eigentümers eine Rente auf dasselbe gelegt.[2]

Soweit derartige Renten, mag ihr Entstehungsgrund ein noch so verschiedener sein, sich der rechtlichen Vertragsform des Rentkaufs bedienten, sind sie seinen Wirkungen unterworfen, und es besteht keine Veranlassung, die zwecks Erlangung von Barkapital errichteten von den übrigen zu scheiden.

Die rechtliche Natur[3] des Rentenvertrages und damit auch der Haftung sowie der materiellen und formalen Rechte des Rentenberechtigten ist durch die Frage bedingt, ob der Vertrag ein dinglicher — verpflichtetes Grundstück und Gewere an ihm — oder ein obligatorischer — Gewere nur an der Rente, der Leistung

---

[1] Ganz abgesehen von den als fromme Schenkung den' Kirchen, Klöstern, Hospitälern zugewiesenen Renten konnten solche auch auf dem Wege der Vermögensteilung (als Erbteil), zum Zwecke der Pfandbestellung usw. entstehen. Stobbe, PrivR. 2, II S. 91 und Theorie S. 188f. In München wurden nach dem großen Brande 1327 milde Zuwendungen an die Bedürftigen in die Form von Rentenverträgen gekleidet. Riedl, Das Ewiggeld in München.

[2] So in Lübeck 1499 vgl. Pauli, Lübische Zustände III S. 123; in Köln vgl. Gobbers, Rentenkauf S. 214.

[3] Aus dem weiteren ergibt sich der wohl aus dem deutschen, nicht jedoch aus dem römischen Recht (etwa dem hypothekarischen Darlehnsvertrag; vgl. Eichhorn, Rechtsgeschichte III § 450) verständliche Charakter des Rentenvertrages, weshalb Stobbe, Theorie S. 182 ihn als ganz deutsches Geschäft bezeichnet. Hiermit jedoch wird über den Inhalt des Rentengeschäfts nichts ausgesagt, welches keineswegs ausschließlich in Deutschland geübt, vielmehr in allen romanischen Ländern sehr wohl bekannt war. Endemann, Studien II S. 104f. und Grundsätze S. 320. Betr. Frankreich: Zachariä-Puchelt, Französisches Zivilrecht § 397 Anm. 4. Betr. England („rent charge"): Gundermann, Englisches PrivR. I S. 191f.

des Besitzers — ist. Dieses muß aus dem, was die Verträge im einzelnen aufweisen, erschlossen werden.

Für die erstere Auffassung, die von Dunker,[1] Albrecht,[2] Pauli,[3] Arnold[4] vertreten wird, ist in erster Linie geltend gemacht worden, daß sich die Gewere stets nicht nur auf die Rente, sondern auch auf die Sache erstrecke, womit übereinstimmt, daß die Quellen die forflaufende Rentenberechtigung als Immobiliarsachenrecht behandeln.[5] Da jedoch die Gewere durch gerichtliche Auflassung entsteht, diese aber nur in Hinsicht auf die Rente erfolgte,[6] ferner auch die Rechte des Rentherrn aus seiner Gewere an der Rente hinreichend begründet sind, ist obige Meinung mit gutem Grunde angefochten worden. Entsprechend der Eigenart des deutschen Rechts[7] sieht man im Rentenkauf einen obligatorischen Vertrag mit dinglichen Momenten. Nicht das Grundstück ist das personifizierte Subjekt, etwa nach Analogie römisch-rechtlicher „aktiver" Servituten, sondern der jeweilige Besitzer, und zwar für die Dauer seines Besitzes.[8] Das Grundstück bot nur die Sicherheit für Kapital und Rente, und eben dieses war der Grund, weshalb das Recht des Rentenkäufers in derselben Weise gesichert werden mußte wie ein dingliches Recht am Immobil.[9]

Zieht man die rechtliche Entwicklung des Rentkaufs in Rücksicht, für welche Arnold in Basel,[10] Jäger in Straßburg[11] und Gobbers in Köln[12] drei Stufen unterscheiden, so findet die oben abgelehnte Auffassung ihre Erklärung in der anfänglichen Gestalt desselben, die zur Zeit seiner vorherrschenden Bedeutung bereits überwunden war.

---

[1] Dunker, Reallasten S. 64f.

[2] Albrecht, Gewere S.158f., auch Note 408; vgl. denselben in Richters Krit. Jahrb. III Bd. V S. 312f.

[3] Pauli, Abhandlungen IV, S. 16f.

[4] Arnold, Eigentum S. 87; jedoch Studien S. 295!

[5] Die einzelne Forderung jedoch als Mobil. Stobbe, Theorie S. 194. So in der Frankfurter Bedeordnung von 1475; Bücher, Steuerordnungen S. 132.

[6] Stobbe a. a. O. S. 189—192; PrivR. 2, II S. 96; Neumann, Wucher S. 225.

[7] vgl. hierzu Arnold, Eigentum S. 146f. u. 172f.

[8] Stobbe a. a. O. S. 208f.

[9] s. allgemein über Reallasten Weiske, Rechtslexikon Bd. 9 S. 99f. In England geht noch heute laut Common law der volle Besitztitel am Grundstück auf den Hypothekengläubiger über. E. Jaffé, Das englische Bankwesen S. 24.

[10] Arnold, Eigentum 106f.

[11] Jäger, Straßburg S. 39.

[12] Gobbers, Rentenkauf S. 191f.

Bis in das 14. Jahrhundert wird das Grundstück gegen einmalige Zahlung übertragen und gegen Zinsleistung zu Erbrecht zurückverliehen.[1] Es liegt die Form der Erbleihe vor, mit der eine Rentenverpflichtung begründet wird.[2] Später wird nicht mehr das Grundstück, sondern nur die Rente aufgelassen.[3] Doch hat der Käufer eine leiheherrliche Gewere, was sich in den Wiederkaufsverträgen darin zu erkennen gibt, daß der Pflichtige nicht die Rente, sondern den Grund auskauft. Auf der letzten Stufe, die etwa mit dem 15. Jahrhundert einsetzt, spielt die Grundübertragung gar keine Rolle mehr, die Gewere an der Rente kann frei übertragen, d. h. sie selbst veräußert werden, wenn dem nicht ein Vor- oder Wiederkaufsrecht entgegensteht.

Im engsten Zusammenhang mit diesem Verlauf, den es nicht zum geringsten ermöglicht hatte, steht das Recht des Schuldners auf die Besserung, d. h. sein dem deutschen Recht gemäßes vollständiges Eigentum an dem Wertteil seines Immobils, den er nach Begründung der Rente (durch Hausbau, Erweiterung usw.) geschaffen hat, wohl gerade mit der Rentensumme, die er zu diesem Behuf sich verschaffte. Aus diesem Eigentumsrecht folgte nämlich für den Rentherrn die Schwierigkeit, sein Exmissionsrecht geltend zu machen, was im Sinne einer weiteren Verflüchtigung des Obereigentums wirken mußte.

Die Rentenverträge erhielten wie alle Liegenschaftsverträge erst mit ihrer Gerichtsnotorigkeit Rechtskraft. Zu diesem Behufe wurden sie in öffentliche Bücher eingetragen, was der Auflassung[4] vor Richter und Schöffen gleichkam. Derartige Bücher

---

[1] Hierauf allein kann Albrechts Satz gestützt werden, jeglicher Rentenkauf sei eine Art von Veräußerung der Sache selbst. Gewere S. 174.

[2] „Bis zum Ende der Periode (1371) . . . wurde der Rentenkauf (sc. in Konstanz) kaum anders abgeschlossen als durch Verkauf der ‚Eigenschaft' einer Liegenschaft und sofortige Rückübertragung an den Verkäufer zu Zinsleiherecht." Beyerle, Grundeigentumsverhältnisse I S. 60. s. als treffliches Beispiel die Konstanzer Urk. von 1349 (a. a. O. II Nr. 233), zugleich für die Bedeutung des Salmanns als Vermittler.

[3] Urk. von 1393: „Wy bekennet, dat wy mit wyllen all unser erven hebbet verkofft 2 mark ewiger gulde erflike to besittene ut dem hove N und . . . hebben desse twe mark upgelaten und upgedragen vor H, richter to S, in gerichte, do her den richterstoel hadde". Kindlinger, Familie und Herrschaft Vollmestein II Nr. 106. Dieses und zum Teil die folgenden Beispiele entlehnt aus Kraut, Grundriß S. 274f.

[4] Diese war schon deswegen erforderlich, weil außergerichtliche Darlehn abgeschworen werden konnten, Streitigkeiten über Grundeigentum hingegen erforderten seit alters den Zeugenbeweis. Die Auflassung ist vorgeschrieben z. B. in der Danziger Willkür von 1380 (Neumann, Wucher S. 224 Anm. 1); im Culmer Recht von 1388 (daselbst). Ähnlich schon die Statuten von Lüneburg (Eichhorn, Rechtsgeschichte § 450 Note c) und von Braunschweig vom Jahre 1232 (Bruns, Beiträge S. 202); die Iglauer Schöffensprüche (Tomaschek, Iglau S. 67).

(Rentenregister, Schöffenschreine,[1] Rollen, libri censuum) waren in einer Reihe von Städten schon im 13. Jahrhundert im Gebrauch[2] und bis Ende des 14. wohl durchweg eingeführt.[3] Die Auflassung selbst wurde mit der Zeit völlig durch die gerichtliche Ausfertigung der Vertragsurkunde (Handfeste, Gültbrief[4]) ersetzt.[5] Der Vermittlung diente auch das Institut der Salmannen, Treuhänder, der „lebendigen Grundbücher".[6]

Die Renten pflegten, wie auch die Leihzinse, Abgaben u. a. zweimal im Jahre entrichtet zu werden. Die Termine wurden

---

[1] Nach der Kölner Schreinsordnung von 1473 gab es 23 Schreine, „darinn dass man schreibt Erb und Erbzal, erbliche Zins, Leibzucht, Rente beide geistlicher und weltlicher Güter". Hegel, Chroniken 14, CLXXXVII.

[2] Das Kölner Stadtrecht von 1437 bezeichnet ihre Führung als alten Brauch (Eichhorn, Rechtsgeschichte § 450 Note b), sie sind um 1130 zuerst in der Martinsparochie — der Handelsvorstadt! — eingeführt worden (Mitteilungen aus dem Stadtarchiv von Köln I S. 35 f.; Maurenbrecher, PrivR. § 224 Note 12 gibt noch das Jahr 1220 an). Lübeck seit 1227 (Pauli, Abhandl. I S. 6); Magdeburg 1245; Kiel 1264 (Maurenbrecher a. a. O.). Im Hamburger Stadtrecht von 1270 u. 1292 wird die Eintragung von Auflassungen vorgeschrieben (II, 1, 6: „Dem ... Erbzins und Rente in dieser Stadt Buchezu geschrieben stehen, der soll dieselben niemande verlassen, ... oder sonst verändern, es geschehe denn vor dem Rate." Anderson, Hamburger Statuten 30 u. 260); getrennte Rentenbücher erst seit 1401 (Baumeister, Hamburger PrivR. I S. 162 Anm. 16).

[3] Breslau hatte seit 1331 die libri perpetuum, seit 1367 die libri reemendorum (Cod. Dipl. Silesiae IV, 18); vgl. hierzu Neumann, Wucher S. 224 Anm. 1. Diese libri sind jedoch nicht städtische, sondern Landbücher. s. Bobertag in Zeitschr. d. Vereins f. Geschichte und Altertum Schlesiens Bd. VII S. 137. Brünn: liber, ubi census et alia notantur acta; jedoch nur die census perpetui (Rössler, Rechtsdenkmäler II S. 119 u. 427). München: Stadtrechtsbuch von 1347 (Auer, Stadtrecht CLII). Die Versäumnis der öffentlichen Eintragung zog regelmäßig Verlust der Beweiskraft der Vertragsurkunde nach sich. Prager Statut von 1373: binnen Jahresfrist waren alle Renten in der Stadt in das registrum censuum einzutragen (Rössler, Rechtsdenkmäler I Nr. 109). Die Vorschrift für die Gerichtsnotorigkeit der Rentkäufe ist auch von Tengler in den Laienspiegel aufgenommen (fol. 90).

[4] In Köln hießen auf solche Weise übertragene Immobilien „Briefgut" (Mitteilungen von Köln Bd. 32 S. 6).

[5] So in der Bremer Ordnung von 1303 (Oelrichs Sammlung S. 134); München durch Stadtrecht von 1347 (Auer, Stadtrecht CXLIII); Kulmer Recht von 1386 V, 74; in Hamburg spätestens im 14. Jahrhundert (Gaedechens, Renten S. 433). Hier sei bemerkt, daß die Precarie noch den Austausch zweier Vertragsurkunden erfordert hatte (Kuske, Schuldenwesen S. 21). Die völlige Überwindung der starren Form durch das freie Recht kennzeichnet weit später das Landrecht von Erz-Trier 1713 (v. d. Nahmer, Landrechte II S. 661), das Tit. XVIII § 1 die gerichtliche Korroborierung und Eintragung (deren Unterbleiben jedoch den Vertrag nicht rechtsunwirksam macht) verlangt und im folgenden Paragraphen „alle andere überflüssige requisita, Gebräuch und Formalitäten" aufhebt.

[6] Näheres bei Beyerle, Grundeigentumsverhältnisse I S. 4 f. u. 112 f.; auch Reuter, Kieler Erbebuch, Einleitung § 12.

meist auf Heiligentage gelegt.[1] Entsprechend der im 13. Jahrhundert sich vollziehenden Umwandlung von Naturalleistungen in Geld[2] war dieses auch für die Rentenleistungen das übliche, so ausschließlich in Lübeck,[3] während in München auch Naturalrenten bestehen,[4] wie auch in Hamburg,[5] doch hier nur als reservierte, d. h. der Erbleihe entstammende. In Frankfurt findet sich 1362 eine Naturalrente[6] und auch später sind sie, wenn auch in beschränkter Masse, hier und da anzutreffen.

Die Rechte, die der Rentherr zum Schutze seiner Forderung genoß, ergaben sich aus dem Charakter des Vertrages als eines öffentlich — vor Richter und Schöffen oder dem Rat — abgeschlossenen und beglaubigten. Bei Zahlungsverzug trat zunächst eine strafweise Verdoppelung, dann bisweilen auch Vervierfachung des Rentenbetrages — Rutscherzins[7] — ein; so in Hamburg[8] und Lübeck.[9] In letzterer Stadt war außerdem eine Strafe von 4 sol. festgesetzt. Nach Hamburger Recht konnte der Pflichtige bei wiederholtem Verzug ausgesiedelt werden.[10] Oder aber er hatte, so gerade im Falle der Haftung im Umfange des ganzen Vermögens,[11] wie solches besonders bei den

---

[1] Gobbers, Rentenkauf S. 183; Kuske, Schuldenwesen S. 66f.

[2] Roscher, System II § 117 Anm. 2; Schmoller, Straßburgs Blüte S. 19 Anm. 1. — Auf dem Lande waren bis ins 14. Jahrhundert Naturalzahlungen, auch als Kaufpreis, gewöhnlich. Lamprecht, Deutsches Wirtschaftsleben I S. 1444.

[3] Pauli, Abhandl. IV S. 40.

[4] Auer, Stadtrecht CXXXV.

[5] Baumeister, PrivR. § 288 Note 20.

[6] Bücher, Bevölkerung S. 342. — Noch die Reichspolizeiordnung v. 1577 tit. XVII § 2, 3 erklärt ablösbare Naturalrenten (Wein und Traidgülten) für zulässig, während der Zürcher Rat schon 1529 die Begründung solcher verboten hatte. Bluntschli, Zürich I S. 424.

[7] Dieser galt ursprünglich für die Erbleihe und hatte, wie vieles sonst, dann auf den Rentkauf Anwendung gefunden. Sachsensp. I 54 § 2; Schwabensp. art. 336. Später jedoch verlor sich die Strafverdoppelung. Albrecht Gewere Anm. 370; Gerber, Deutsches PrivR. § 188.

[8] Recht v. 1270. Hach, lüb. Recht Cod. III, 266.

[9] Nach dem Danziger Codex von 1263 art. 87, der nach Hach a. a. O. 38 nicht viel nach 1188 verfaßt ist.

[10] Stadtrecht (Hach a. a. O. Cod. III, 266) II, 3: So welk man . . . gift nicht sinen ervetins to siner beschedenen tyth . . . so schal he . . . twyschat geven . . . und gifft he en denne nicht, so steit id an deme, des de ervetins is, ofte he en daraff driven will edder besytten laten."

[11] Stobbe, PrivR. 2, II. 103 Note 52. Dieses galt jedoch nicht durchweg, hatte vielmehr vorwiegend in Süddeutschland dazu geführt, daß die anfänglich sich nur auf die Sache erstreckende Pfandexekution (Albrecht in Richters Krit. Jahrb. 1839, S. 312f.) das Gesammtvermögen erfaßte. So nach Prager Stadtrecht von 1380; Stobbe, Theorie S. 202f. Als Beispiel eine Urkunde v. 1439 (Monum. Boica 20, 296): „Ich U. St. . . . thun kundt . . ., das ich . . . verkaufft . . . han zehen gulden reinisch . . . ewiger . . . gült

öffentlichen Renten Geltung gewann,[1] die Verpflichtung zur Bürgschaftsleistung,[2] wohl auch zur Duldung des Einlagers.[3] Blieb die Zahlung aus, so konnte ferner zu Pfändung[4] und Vergantung (distractus) geschritten werden. Ein Mehrerlös (hyperocha) gehörte dem Schuldner.[5]

Der Schuldner haftet, wie oben gezeigt, als Besitzer des Grundstücks und somit nur für die Dauer seines Besitzes. Dieser konnte außer durch rechtskräftige Weiterbegebung aufgehoben werden durch Untergang der Sache — z. B. des Hauses infolge Brandes — und durch Aufgabe, Dereliction. In beiden Fällen erlischt die Haftpflicht.[6] Sollte dem vorgebeugt werden, so bedurfte es einer besonderen vertraglichen Übereinkunft, die hinsichtlich der im Mittelalter so häufigen Feuersbrünste bisweilen getroffen wurde und den Rentmann zum Wiederaufbau[7] oder zur Substituierung einer anderen Rente verpflichtete,[8] wo-

---

auss meiner aygen mül, ... u. ob sye an der obgescriben mul und gült icht abganck gewunnen ..., der selben abgang sollen sye allzeit habent und gewartten sein zu mir ... und ... allen unseren Erben ... und auff aller unser hab und gutern ligentem und varentem ... darauff sey uns ... wol angreyffen, notten und auch pfenden mugent, ...“

[1] vgl. Beyer, Schuldenwesen S. 116.

[2] Eichhorn, Rechtsgeschichte § 450.

[3] Dieses erfolgte gerichtlich — immissio — und bedeutete für den Schuldner Verpflegung des Gläubigers bis zu geleisteter Zahlung. Eine andere Form — Giselschaft, obstagium — bestand darin, daß der Schuldner im Bereich, der Stadt des Gläubigers auf eigene Kosten zu leben hatte, eine Folge der unzureichenden Sicherheit und Schleunigkeit des Rechtsverkehrs über das Machtbereich der einzelnen Stadt hinaus; Kuske, Schuldenwesen S. 80f. Eine große Reihe von Beispielen des Klosters Arnsburg i. d. Wetterau bei Nagel, Grundbesitz S. 10 Note 6.

[4] Diese erfolgte anfangs auch durch das Gericht. Bayr. Landfriede v. 1281 art. 62: „Swer den andern pfendet anvronboten, der ist fridbraech“ (Mon. Germ. Const. III, 274). Nur der Hof- und Lehngerichtsherr war darin selbständig bezüglich seiner „zins und gült“ (ebenda art. 74). Die Befriedigung aus der Liegenschaft erfolgte später wohl „usserhalp des rechten und on gerichte“, so Stadtrecht von Wertheim v. 1466 art. 36 (Oberrhein. Stadtrechte I, 1, Art. 13).

[5] z. B. nach Lüneburger Stadtrecht v. 1247, II tit. 8.

[6] Für beides: Stadtrecht v. Freiberg (1294) 24: „Ist ouch, daz ein hus verburnet, das einen zinsmeister hat, der zinsmann kume und spreche: Herre, ich mac der hovestat nicht gebuwen und laze sie uch uf ... und wird damit ledic. A. Fr. Schott, Sammlungen zu den teutschen Land- und Stadtrechten (Leipzig 1772—74) III, 159. — Nicht so in Köln im Falle der Dereliktion: Gobbers, Rentenkauf S. 188. Die Behauptung von Winiarz (Erbleihe S. 62), daß bei Vernichtung des Objekts die Verpflichtung „bekanntlich“ nicht erlosch, also das Rentenverhältnis fortbestand, ist allgemein jedenfalls nicht haltbar.

[7] Stralsunder Stadtbuch S. 77 Nr. 57.

[8] Frankfurt 1296: Die Rente soll „in alio loco tuto et securo“ angelegt werden; Böhmer, Cod. dipl. Moenofranc. p. 303; Kölner Schreins-

durch dem Interesse des Rentherrn[1] in vollem Maße Rechnung getragen wurde.[2]

Das einzelne Grundstück konnte mit mehreren Renten belastet sein, die entweder nacheinander errichtet wurden oder ihre Entstehung der Teilung einer ursprünglichen Rente auf dem Wege der Erbschaft oder Schenkung verdankten. Im ersten Falle war das Prioritätsrecht in der Weise gesichert, daß jede folgende Rente für die vorhergehenden haftete,[3] und der Überlastung des Grundstücks konnte durch gesetzliche[4] oder vertragliche Festsetzung einer Höchstzahl künftiger Rentenerrichtungen vorgebeugt werden;[5] im zweiten Falle pflegten sie gleichgesetzt zu sein. Spezielle Renten auf einzelne Teile (Gebäude) der Grundstücke gingen den generellen vor.[6]

Ist, soweit hier darauf hat eingegangen werden können,

---

urkunden I, 113 Zeile 16. — Ein Vertrag v. 1334 zählt die möglichen Entwertungsursachen des Objekts auf: „Und swaz den Hauz geschicht an fewr, von wazzer, von wint, von faeul, von Alter, dez soll der ewig gelt noch chainerley geschieht noch schadens nicht engelten," Mon. Boica 18, 134. — Das Zinsrecht der Erbleihe hingegen wurde durch Niederbrennen nicht berührt und brauchte vertraglich daher nicht geschützt zu werden. Erfolgt der Wiederaufbau nicht in der ausbedungenen Frist, so tritt Rückfall an den Leihherrn ein. Gobbers, Rentkauf S. 169.

[1] Bei öffentlichen Renten führte das zur Verpflichtung der Stadt, bei Ablösung der ersten eine neue zu beschaffen, „reemere poterimus, ita ... quod ... eternam marcam aliam reditus debebunt comparare". Also eine ewige Rente mit der Möglichkeit wechselnder Fundierung. Beyer, Schuldenwesen S. 132.

[2] Die Leibrente erlosch naturgemäß mit dem Tode des Rentherrn. Noch erstreckt sich die „nachreichende Gülte" in der Weise über mehrere Leben, daß sie (zur gesammten Hand, in solidum, pro indiviso) von den Überlebenden in voller Höhe weiterbezogen wird oder quotenweise mit dem Tode der einzelnen Berechtigten erlischt, oder aber, daß sie mit dem Tode des ersten Rentners an vorher bestimmte andere Personen fortgeleistet wird. vgl. Kuske, Schuldenwesen S. 26f.

[3] vgl. den Schöffenspruch: Laband, Schöffenrecht IV, 2c. 77.

[4] Verdener Statuten v. 1416 bei Pufendorf. Observ. juris univers. I, 91.

[5] Die Kumulierung war bisweilen völlig verboten — Lüb. Recht von 1240 art. 240 — oder nur mit jedesmaliger Einwilligung des ersten Gläubigers zugelassen. Stobbe, PrivR. 2, II, 100 Note 45.

[6] Arnold, Eigentum S. 121f.; Neumann, Wucher S. 231f.; Auer, Stadtrecht CXXXV. Eine Rente „uf dy brewpfanne" geht einer älteren „uf sys haus vnd uf alle syn gut, varnde vnd unvarnde" vor. Laband, Schöffenrecht IV, 2c 79. Schlüters, Erben V tit. 16 läßt auch in solchen Fällen die Priorität ausschließlich durch die frühere Eintragung bestimmt sein. — Der Leihzins ging jedoch einer jeden Rente vor, z. B. Breslau: die Erbzinsen den Mauerzinsen lt. Ratsverordnung von 1438 (Cod. dipl. Siles. IX S. 187). Jeder Rentenanspruch wiederum hatte ein Vorrecht gegenüber anderen Schuldforderungen, so Münchner Gerichtsbuch v. 1401 (Auer CXXXV Note 10) und ebenso noch die Gantprozeßordnung v. 1616. vgl. auch Lüneburger Stadtrecht II tit. 7 (edid. Kraut).

im bisherigen eine zunehmende Befreiung des Rentenrechts vom Grund und Boden wahrnehmbar,[1] so läßt sich dasselbe bezüglich des Übergangs sowohl des Bezugsrechts als der Zahlungspflicht von Hand zu Hand, der verkehrsmäßigen Beweglichkeit der Rente feststellen. Je mehr sich die Rente zu einem bloßen Forderungsrecht mit dinglicher Sicherheit gestaltete, mußte sich ihre Übertragbarkeit vereinfachen, ihre Verwendbarkeit im Kapitalverkehr wachsen.

Bei der Übernahme der Rentenpflicht durch Dritte, der Ablösung in Beziehung auf das Grundstück, wird im folgenden zu verweilen sein. Hier möge erwähnt werden, daß bereits im 13. Jahrhundert dem Rentmann gestattet wird, die Rente von einem Grundstück auf ein anderes in seinem Besitze befindliches zu verlegen, wenn die Sicherheit nicht gemindert wird.[2]

Der Zersplitterung des Rentenbezugsrechts auf dem Erbwege ist bereits Erwähnung getan.[3] Seine freie Veräußerungsbefugnis war anfänglich durch das Erfordernis der Einwilligung der Erben[4] oder, wie in Fällen echter Not, der Schöffen[5] beschränkt. Später, als die förmliche Auflassung bereits der Ausstellung des Rentbriefes gewichen war, war dieser schlechthin zessionsfähig und erlangte insofern den Charakter des Inhaberpapiers.[6] Die Statuten und Schöffenbücher regeln wiederholt das Veräußerungsrecht; wo zwischen ewigen und ablöslichen Renten unterschieden wird, sind letztere den Mobilien zugerechnet und damit der freien Übertragbarkeit überlassen.[7]

---

[1] Siehe besonders S. 18.

[2] Wormser Stadtrecht und sonst; vgl. Arnold, Eigentum S. 120.

[3] Sie konnte Generationen lang fortgesetzt werden. 1238 erbt jemand „tertiam partem tertie partis sextedecime partis unius mense opposite domui sanctorum . . . “ $\left(=\frac{1}{144}\right)$ Lamprecht, Wirtschaftsleben I S. 887 Note 4.

[4] s. S. 18 Note 3, ferner Kindlinger a. a. O. II S. 318: „voluntate heredum meorum, quorum consensus ad id existit necessarius, vendidi redditus“ (a. 1333).

[5] Arnold, Eigentum S. 131—133; Stobbe, Theorie S. 195f.

[6] Geläufige Vertragsformel: Schuldner wolle zahlen an den Rentherrn „aut illi aut illis, cui vel quibus literas vendiderit“. Stobbe, PrivR. 2, II, 97 und Note 27. Auch Lübisches Recht Bd. III tit. VI art. 8: „würde jemand . . . Rente kauffen, . . . der mag dieselbe Rente . . . versetzen und verkauffen und sonsten damit thun . . . als mit andern Kauffmanns-Wahren“.

[7] Neumann, Wucher S. 233; Hach, Lübisches Recht II S. 238. — Laut Zürcher Ratserkenntnis von 1419 jedoch war die beiderseits kündbare Rente fahrendes, die nur seitens des Rentmanns kündbare — liegendes Gut. Bluntschli, Zürich I S. 416. Über die weitgehende Begriffs-

Wo eine Steuer bestand, wurde sie beim Rentmann erhoben, wie die Frankfurter Bede von Renten der toten Hand,[1] oder aber, wie z. B. in München,[2] vom Rentherrn. Es mag auch eine Zerlegung derselben stattgefunden haben.[3]

War der Rentenvertrag nicht mit einer Resolutivbedingung (Leibrente) geschlossen, so galt seine Wirkung als ewig, d. h. er konnte durch den Willen einer Partei[4] nicht aufgehoben, die Rente nicht abgelöst werden.[5] Sollte dieses geschehen, so mußte die bewirkende Partei sich auf Vertrag[6] oder Gesetz berufen können. Bevor sich die Gesetzgebung dem Gegenstande zuwandte, wurde wohl in einzelnen Verträgen durch besondere Klauseln die Möglichkeit der Ablösung geschaffen.[7] Ein solcher Ablösungsvorbehalt seitens des Rentmanns begegnet allgemeiner mit dem Anfang des 15. Jahrhunderts,[8] und der Umstand, daß

---

scheidung „Mobil" und „Immobil", vgl. die Aachener Statuten (Pauli, Abhandl. I S. 33 Note 74).

[1] Bücher, Steuerordnungen S. 126. Analog in Köln; Hansen, St. Kolumba S. XXII.

[2] Auer, Stadtrecht CXXXVI.

[3] Solches läßt sich wenigstens für die Grundsteuer auf Pachtstücke nachweisen. In Lippstadt wurden vom Morgen zwei Groschen vom Pächter, vier vom Eigentümer erhoben. Overmann, Stadtrechte I S. 101* Note 6. — In Hamburg wurde bis in das 19. Jahrhundert der sogen. „Lucienschoß" von $^1/_4$ % der Rentensumme beim Rentmann erhoben und auf den Rentherrn destiniert (Gaedechens, Renten S. 443). Außerordentliche Steuern jedoch trug der Rentmann (Schlüters, Erben V Titel 12 c. 6—9). — Nach den Göttinger Statuten von 1340 waren nur städtische Leibrenten von der Steuer befreit (v. d. Ropp, Statuten Nr. 13 § 18).

[4] Waren beide Parteien einig, so stand trotz mangelnder Vertragsbestimmung der Ablösung nichts im Wege. Hier erfolgte sie aber nicht durch Geltendmachung eines im Rentenvertrage gesicherten Rechts, sondern durch Aufhebung des Vertrags. 1472: „wiewohl . . . ewigen koff . . . hat doch . . . die gnad getan . . ." und ähnlich (Blumer, Schweizerische Democratien I S. 456). Ebenso Erlaß der Rente trotz „ewiger" Begründung: Köln 1310 und 1321 (Gobbers, Rentenkauf S. 185). Ein Vergleich zwischen Stadt und Clerus von Worms (1366) setzt in Art. 12 die Ablösbarkeit der bestehenden Renten fest (Arnold, Eigentum S. 297).

[5] Stobbe, PrivR. 2, II, 101; Gobbers, Rentenkauf S. 190 (für Köln 12.—14. Jahrhundert); hingegen Neumann, Wucher S. 191.

[6] Magdeburger Fragen II, 1, 5.

[7] Auch als ratenweise Ablösung: Münchner Gerichtsbuch, Eintragung von 1393 „Item so gende aus dem vorg. haus vii guldein ewigs gelts dem vorg. E. Ott und der hat dem vorg. Liebhart dem Schuster und allen seinen erben die besunder friuntschaft getan, daz der L. d. Sch. . . . jaerlichen und ewigen gewalt haben ze lösen die vorg. vii guldein ewigs gelts swann si mügen ein tail oder gar ye i guldein umb XX guldein" (Auer, Stadtrecht CXXXVI Note 4). Das üblichere ist jedoch nicht die ratenweise, sondern die einmalige Ablösung. Lüb. Urk. von 1305: „reemendum in una summa" (Pauli, Abhandl. II S. 24).

[8] Pauli, Abhandl. IV S. 17; Auer, Stadtrecht CXLV. In Goßlar

dabei stets auf die besondere „Gnade“ — ex speciali gracia etc. — hingewiesen wird, zeigt, daß es sich immerhin ursprünglich um Ausnahmen handelt.[1]

Die Ablösung wurde meist nur innerhalb einer bestimmten Zeit — zwei bis acht Jahren — von Errichtung der Rente an gestattet; erfolgte sie dann nicht, so wurde die Rente ewig.[2] Wollte der Rentmann ablösen, so hatte er dieses vorher anzusagen, um den Rentherrn angemessene Zeit zu anderweiter Unterbringung seines Geldes zu geben. Diese Kündigungsfrist betrug regelmäßig mehrere Monate.[3] Bei Zahlungsverzug in der Leistung der Rente ging das Wiederkaufsrecht verloren.[4] Weigerte sich der Rentherr, die Ablösung zu empfangen, so wurde die Summe bei Gericht hinterlegt, und mit der folgenden Löschung im Rentenregister galt die Ablösung als erfolgt.[5] Holte der Rentherr auch dann nicht das Geld in bestimmter Zeit ab, dann konnte er seines Rechts verlustig gehen. In Österreich verfiel die Summe bei Weigerung länger als einen Monat laut Verordnung von Herzog Rudolf IV. vom Jahre 1360.[6]

Wie in diesen Fällen dem Rentmann, so stand in späterer Zeit — im 17. Jahrhundert —, als der Rentenverkehr sich bereits unter ganz neuen Bedingungen abspielte, auch dem Rentherrn ein allgemeines Kündigungsrecht zu.[7]

Zusammenfassend kann nun festgestellt werden: Das Recht, gemäß dem der Rentenkauf erfolgte, war anfänglich durchaus das für den Immobiliarverkehr geltende, die Wirkung der Geltendmachung im Falle der Nichterfüllung des Vertrags kam derjenigen eines dinglichen Rechts an der Liegenschaft gleich. Dieses änderte sich jedoch wie hinsichtlich des Charakters des

---

und Basel schon im 14. Jahrhundert. Kuske, Schuldenwesen S. 39; Arnold, Eigentum S. 117.

[1] Gobbers, Rentenkauf S. 102. Die Städte hingegen pflegten sich das Ablösungsrecht auch bei Leibrenten stets vorzubehalten (sogen. Losungsgülten). Kuske a. a. O. S. 25f. Bei Stobbe, Theorie S. 214, steht sinnstörend „Verkäufer“ anstatt „Käufer“.

[2] Rosenthal, Würzburg S. 97; Kuske a. a. O. S. 25.

[3] Rosenthal a. a. O. S. 98; Pauli, Abhandl. I S. 31. Als gesetzliche Mindestfrist waren in Lübeck 14 Tage bestimmt (Hach lüb. Recht II 218).

[4] So im Bremer Stadtrecht von 1303. Nach Stobbe, PrivR. 2, II S. 104.

[5] Gobbers, Rentkauf S. 202. — 1404 weigert der Probst von St. Stephan zu Wien die Annahme einer Ablösungssumme, worauf sie der Bürgermeister „zu der Stadt Grundbuch“ legt; Bruder Rudolf IV S. 64 Note 4. — So auch in Brünn. Rößler, Rechtsdenkmäler II Nr. 122 (Schöffenbuch des 14. Jahrhunderts).

[6] Bruder a. a. O. S. 77.

[7] vgl. auch S. 23 Anm. 7 betr. Zürich.

Rechts, so auch der Formen seiner Übertragung, und die Beziehung zum Grundstück blieb nur insoweit bestehen, als es die Sicherheit des Gläubigers erforderte. Dieser, der Rentherr, war so vom Miteigentümer einer Liegenschaft, an die er damit persönlich und unmittelbar gebunden wurde, zum Empfänger einer Rente auf Grund einer Urkunde, des Rentbriefes, geworden, die er jederzeit veräußern konnte und hinter welcher das Grundstück in der bloßen Bedeutung als dauerndes Objekt zur Sicherung stand.[1]

Der Rentmann hingegen hatte in der Ablösung, soweit sie erfolgen konnte, die Möglichkeit erhalten, sich von der Last zu befreien, seine wirtschaftliche Bewegungsfreiheit zu erhöhen. So bedeutete der Rentkauf für ihn einen Darlehnsvertrag. Darin eben lag die Tragweite der Ablösung, daß sie den Boden entlastete, das Geldkapital auf neue Wege sandte und mit der Ausgestaltung des persönlichen Kredits die letzte der Aufgaben erfüllte, die dem Rentenkauf von einer Zeit gestellt waren, deren wirtschaftliches und kulturelles Dasein so gänzlich im Boden gewurzelt hatte.

3. Kapitel.

Rentherren und Rentmänner, insbesondere die tote Hand.

Unter den Rentherren lassen sich drei Gruppen unterscheiden:

1. Die in der Regel grundbesitzenden Angehörigen der Geschlechter;
2. die vorwiegend erwerbstätige städtische Bevölkerung;
3. die Institute und Funktionäre der toten Hand.

Die Angehörigen dieser einzelnen Gruppen brauchten keineswegs dem locus rei sitae als Bürger oder — wie die Klöster usw. oft — in natürlicher wirtschaftlicher Angliederung zuzugehören. Wohl findet sich bisweilen das Bestreben, das Verbot des Grundbesitzes für Nichtbürger auch auf die Rentenberechtigung auszudehnen,[2] doch ist die große räumliche Verbreitung der Rent-

[1] Da die Rente durch das Grundstück sichergestellt wurde, konnte sie ihrerseits wiederum belastet werden. Vgl. Gobbers, Rentenkauf S. 187.

[2] Der Grund liegt in der Gefahr des Steuerentzuges und den Folgen, die sich für das Grundstück bei Zahlungsunfähigkeit des Rentmanns ergaben. Straubing erläßt ein Verbot des auswärtigen Verkaufs von Renten bei Strafe der Konfiskation der Rentsumme (Rosenthal, Beiträge I, 297). In Breslau wurde solches erst 1425 durch Privileg erreicht, auf Grund welchen die Stadt die Weiterveräußerung der Rente seitens des Nichtbürgers (vor allem der Kirche) binnen Jahr und Tag vorschrieb. Cod. juris municip. I, 380.

herrn bei öffentlichen Renten bekannt, und für die privaten braucht im allgemeinen keine Einschränkung außer der angenommen zu werden, die sich aus den weit geringeren Fernbeziehungen des einzelnen im Vergleich zu einer Stadt als solcher ergab.[1] Im Sinne dieser Untersuchung jedoch bedarf es der räumlichen Unterscheidung nicht, es soll vielmehr das Maß der Beteiligung jeder einzelnen der drei Gruppen am Rentenkauf gefunden werden.

Für die starke Beteiligung der Kirchen, Klöster, Spitäler, der Domherrn und Vikare[2] am Rentkauf spricht von vorne herein die Erwägung, daß für die beträchtlichen Barschätze, über die sie verfügen mußten, keine nennenswerte andere Möglichkeit der Verwertung bestand.

In fränkischer und bis in die staufische Zeit hatte das liegende Kirchenvermögen durch Schenkungen in großem Umfange stark zugenommen.[3] Da die Kirche ihre Besitzungen nicht veräußern durfte,[4] griff sie zur Leihe und wurde so zum vornehmsten Förderer des Städtebaues. Wo diese nicht auf geistlichem Boden erwuchsen, faßte die Kirche dank den Zuwendungen frommer Bürger bald Fuß.[5] Sie wurde eine bedeutsame Macht im städtischen Wirtschaftsbild.

Bis 1290 waren fast alle Mühlen in und um Goslar im Besitz von Klöstern, und nur mit großen Kosten gelang der Stadt der allmähliche Ankauf.[6]

Wenn auch die Zuweisungen von Ministerialgütern und die großen Schenkungen im weiteren abnahmen, so wußte sich die

---

[1] „Manychfeldige claigde" der Privatrentherrn in Köln veranlassen 1484 den Beschluß, „den uißwendigen ind besonder van landen ind steiden, die den burgeren zo Coelne . . . rente versessen synt", dürfe kein Geleit mehr gegeben werden. Stein, Akten II, 588. — Die Auswärtigen bedienten sich wohl auch der Vermittlung der Salmannen (Beyerle, Grundeigentumsverhältnisse I S. 28 f.).

[2] Die Bischöfe gehören als weltliche Territorialfürsten vorwiegend nicht hierher; ihr weltlicher Arm diente ihnen zu Finanzoperationen, die sich in nichts von denen anderer hoher Landesherrn unterschieden. Unter den vielen Verpfändungen hoheitlicher Einkünfte, auch gegen periodische Zahlungen, Pachtrenten, sei erwähnt die erbliche Verpfändung des Ammanamtes 1296 seitens Bischof Heinrichs von Konstanz an die Stadt gegen 130 M. Silber, die übrigens 100 Jahre später erneuert wird (Beyerle, Ratslisten 69 und 121).

[3] Schon Eusebius sagt „Quis numerum ecclesiarum in singulis urbibus . . . describere potest?" hist. eccles VIII. c 1. Vgl. Arnold, Eigentum S. 19 f.

[4] Evelt, Kirchenvermögen (1845) S. 162.

[5] vgl. für Konstanz Beyerle, Ratslisten S. 7. Für das Land gilt ähnliches, z. B. die Wetterau; Nagel, Grundbesitz S. 5 f.

[6] UB. Goslar S. 54 f.

Kirche doch eine wenn auch in geringeren Einzelwerten und langsam erfolgende, so doch stetige Vergrößerung ihrer liegenden und beweglichen Güter zu verschaffen. Die Stiftungen wurden erleichtert, indem für letztwillige Verfügungen ad pias causas, abweichend vom deutschen Recht, keine strenge Form verlangt wurde; die bloße Gewißheit des Willens genügte, was um so mehr wirken mußte, als die Kirche sich die Gerichtsbarkeit in Testamentssachen zusprach und solche Stiftungen dem mittelalterlichen Gedankenkreis als etwas zum guten Ton Gehörendes erschienen. Die Quellen geben davon reichlich Zeugnis. Zudem fiel ipso jure das Eigentum derer, die in ein Kloster traten, an dieses.[1]

Sobald die mittelalterliche Stadt aber als ein selbständiger und in eigener Weise interessierter Wirtschaftskörper sich hinreichend gekräftigt hatte, entstand der unvermeidliche Gegensatz weltlich-ökonomischer Erfordernisse und geistlicher Sonderstellung, der vor allem dort einsetzte, wo die Stadt die Stütze ihrer Macht und die Quelle ihrer Einkünfte hatte: am städtischen Grundeigentum. Es folgt die Zeit der typischen Kämpfe zwischen der manus mortua und der Stadt; der Gegenstand dieser Kämpfe ist die von ersterer beanspruchte Steuerfreiheit.

Die Städte verbieten die Grundübertragung an Klöster und Kirchen.

> 1303, Bremer Statuten V: „Nen borghere ofte nen borghersche scal gheven ofte vorkopen ofte to pande setten wichbelethe gheystlichen luden ether papen", bei Strafe der Nichtigkeit.[2]
>
> 1331, Handfeste König Johanns für Brünn: „Wier verpieten auch, daz chain gaistlich leut ... guet, daz von alter czu der stat hat gehort, nicht chaufen noch in chainer weiz in czucziehen". Seelgeräte dürfen nicht mehr „an erb und an aigen", nur „an beraitem gelt" bestellt werden.[3]

---

[1] Hierin ist wohl die Erklärung für das rigorose Verbot der Wertheimer Artikel von 1428 zu sehen, welche den mit $^1/_2$ Jahr Turm bedrohen, der „sin kinde weien oder geistlichen werden" ließ. Oberrhein. Stadtrechte I, 1 XI Art. 30,

[2] Oelrichs Sammlung S. 46.

[3] Rößler, Rechtsdenkmäler II S. 386. Bereits ein früheres Privileg (Handfeste Wenzels II. von 1292) enthielt die Bestimmung: „Die edeln hauser in der stat schullen losung leiden wan die purger losung gebent, an besunder die hauser, di di edeln von vodern vrei habent oder die hauser di di edelleut habent und czu chirchen gewent". Ders. a. a. O. Beilage Nr. 160. Die Erfolglosigkeit dieser Maßregel machte dann die schärfere nötig.

1333/34, Münchner Stadtrecht (gültig für ganz Oberbayern) Art. 223: „daz niement fürbaz nimmermer chain haus, chain hofstat, chain gilt (!), wie den genannt ist, chainerley garten noch aecker ... chainem closter ... sol ze chauffen geben".[1]

Für die Stadt Straubing läßt sich der Erfolg solcher Bemühungen, insbesondere mit Bezug auf die Versteuerung der Rentenbezüge, stufenweise verfolgen.

1435 erlangte die Stadt infolge ihrer Beschwerde über den Steuerentzug die Mitverwahrung des für die Beurkundung der Verträge erforderlichen Siegels, das bis dahin von dem geistlichen Amtmann allein benutzt wurde.[2] 30 Jahre später (1465) wird durch herzogliche Verordnung die Steuerfreiheit der Geistlichkeit aufgehoben und ihr anheimgestellt, erhaltene Liegenschaften wieder an Straubinger Bürger zu verkaufen.[3] 1536 endlich erhält die Stadt die von den Herzögen inzwischen erstandenen Rechte des Kapitels von Augsburg zugewandt und kommt damit selbst in den Besitz aller Renten in und außerhalb der Stadt, die bisher von jenem bezogen wurden.[4]

In ähnlicher Weise und aus gleichen Gründen sucht Zürich die Abtei aus seinen Mauern zu drängen. Für die Verwaltung der Renten dieser Abtei hat die Stadt aus eigener Machtvollkommenheit „Pfleger" bestellt und weigert 1341 sogar die Ausfolgung der Renteneinkünfte an die Äbtissin.[5]

Häufig sucht man den langen Hader durch Vergleiche zu erledigen.

1484 bestimmt ein Vertrag zwischen Stadt und Stift Regensburg unbeschränkte Erwerbsfähigkeit des Stifts und seiner Klöster für Immobilien (wozu auch Renten gehörten) bei gleichzeitiger Übernahme der betreffenden Steuerpflicht.[6]

1445 unterwirft ein Schiedsspruch des Pfalzgrafen Otto

---

[1] Kahl, Amortisationsgesetze S. 191 Anm. 5, auf den auch im allgemeinen verwiesen sei. Weitere Beispiele: Goslar, Statuten von 1350 machen die Übertragung von Grund, Häusern und Renten von der Erlaubnis des Rats abhängig. Göschen, Statuten S. 23 Zeile 32 f. Konstanz und Zürich verordneten den sofortigen Verkauf der an die Kirche gebrachten Grundstücke. Kuske, Schuldenwesen S. 24. 1499 entscheidet der Erzbischof von Mainz einen Streit zwischen Stadt und Kloster Amorbach im selben Sinne und setzt die Frist von 1 Jahr. Oberrhein. Stadtrechte I, 226. Vgl. auch Bezold, Geschichte der deutschen Reformation S. 82.

[2] Rosenthal, Beiträge II, 223.

[3] Rosenthal, Beiträge II, 234.

[4] Rosenthal, Beiträge II, 226.

[5] Bluntschli, Zürich I S. 374.

[6] Riccius, Zuverlässiger Entwurf von Stadtgesetzen S. 585 f.

zwischen Stadt und Stift Sinsheim in Art. 15 die Renten der Besteuerung, während Erbzinse frei bleiben sollen.[1]

Es ist eine durchgehende Erscheinung, daß, wie an obigen Beispielen gezeigt, die Städte — es seien noch Bremen[2] (1361), Breslau[3] (Privileg von 1370), Ulm[4] (1409), Moßbach[5] (1443) genannt — die Zuwendung von Immobiliarrechten an die tote Hand völlig oder unter Vorbehalt der Genehmigung im einzelnen Falle verbieten oder aber die Weiterveräußerung binnen Jahresfrist bei Strafe des Anfalls an die Stadt fordern; so Goslar[6] (1219), Altenburg[7] (1256), Frankfurt a. M.[8] (1318), Köln[9] (1345, Vertrag mit dem Minoriten- und dem Augustinerkonvent), München[10] (1347), Nürnberg[11] (Ende des 14. Jahrhunderts).

Oft mag solchen Gesetzen außer dem unmittelbar fiskalischen Motiv auch der Gedanke an etwas wie städtische Bodenpolitik zugrunde gelegen haben. In Grottkau verpflichtet sich 1234 der Rat selbst, gestiftete Liegenschaften und Renten mit der Stadt Pfennigen zu erwerben, wenn kein Bürger sich fände,[12] und so wird manche Stadt aus dem frommen Sinn ihrer Bürger für sich praktischen Nutzen gezogen haben.

Doch nicht nur für die Städte waren die Einkünfte der toten Hand aus städtischen Liegenschaften ein Gegenstand, den in ihrem Sinne zu regeln sie weder Mühe noch Kosten scheuten, auch für die Kirche selbst bedeutete sie einen wichtigen Bestandteil ihrer wirtschaftlichen Quellen und nahm einen hervorragenden Platz in ihrer Verwaltungstätigkeit ein.[13] Die Klöster

---

[1] Oberrhein. Stadtrechte I, 4 S. 131.

[2] Bremer UB. III Nr. 179, bei Kuske, Schuldenwesen S. 57.

[3] Laspeyres Geschichte und heutige Verfassung der katholischen Kirche Preußens I, 343, 18.

[4] Jäger, Ulms Verfassung S. 363 f.

[5] Oberrhein. Stadtrechte I, 5 S. 107.

[6] Göschen, Statuten S. 115.

[7] Gaupp, Stadtrechte I, 212 § 21.

[8] Böhmer, Cod. dipl. Moenofranc. 443, 44; vgl. auch Lühe, Ablösung S. 38 f.

[9] Lacomblet, UB. für die Geschichte des Niederrheins III, 336; vgl. Hegel, Chroniken 14, CLXIII f. Der letzte Artikel der Steuerreform von 1493 (Art. 28) fordert die Mitversteuerung der geistlichen Einkünfte, „wilcht doch alsamen van der stat besorgt, beschyrmt ind verdadingt moes werden". Stein, Akten II, 648.

[10] betr. Rente, die andernfalls versteuert wird. Stadtrecht Art. 482; Auer, Stadtrecht S. 182.

[11] Siebenkees Materialien zu Nürnbergs Geschichte I S. 167.

[12] Tzschoppe u. Stenzel, Urkundensammlung 507.

[13] Bezeichnend ist Art. 8 der vom Erzbischof Albrecht von Mainz für Miltenberg 1527 erlassenen Stadtordnung: Einsetzung eines „kelners" „zu inbringung unserer zinss, renthen, guldt, gefelle etc. . . . darzu (!) zu handhabung unserer oberkheidt, herlichkheidt und gerechtickheidt . . .". Oberrhein. Stadtrechte I, 4 S. 57.

nahmen nicht Anstand, hierbei auch der weltlichen Gerichte sich zu bedienen, wie die Aufzeichnung der Rechte der Probstei St. Fides bei Schlettstadt vom Anfang des 16. Jahrhunderts dartut:

„Item das closter hat sein zinss und gult inzubringen und zwingen mit geistlichem und weltlichem Gericht“,

worunter ein Glossator mit Kummer vermerkt: „Das geistlich recht mogen sie nit lyden und wolltens gern dannenthun, mit dem weltlichen mag man nutzs inbringen, befindt man in denen extatzen (?) der probsty“.[1]

Hat nun, im ganzen genommen, der Kampf der Städte, denen sich im 14. Jahrhundert die Landesherren anschlossen,[2] in seinen Bemühungen, zum wenigsten einem Anwachsen des Kirchenvermögens entgegenzuwirken, Erfolg gehabt oder m. a. W.: läßt sich zu Ausgang des Mittelalters ein beträchtlicher Rückgang dieses Vermögens feststellen? Aus dem großen Zusammenhang der Tatsachen, die auf das Gegenteil weisen und ihrerseits in der Gesamtheit die ökonomische Grundlage der mannigfachen Unruhen und Aufstände boten, ja mit zur Voraussetzung der Reformation dienten, mag nur die immer wiederkehrende Veranlassung der Amortisationsgesetze erwogen werden, welche durch ihre Wiederholung den Beweis ihrer Erfolglosigkeit bieten. Noch im 16. Jahrhundert greift das Reich zur Schaffung seiner Mittel zur rücksichtslosen Besteuerung des Kirchengutes, das, obschon im allgemeinen frei, doch in außerordentlichen Fällen auch früher herangezogen worden war. Nun aber schreitet Maximilian I., eben weil hier ein ergiebiges Steuerobjekt vorlag, dazu, die geistlichen Personen, Ritter- und geistliche Orden, Stifter, Klöster, Kirchen, Spitäler mit alleiniger Ausnahme der vier Orden der Mendikanten mit $2\,^1/_2\,\%$ „von allen ihren Einkommen, Renten, Gülden, Nutzungen“ zu besteuern.[3] Anläßlich des Türkenkrieges wurde die tote Hand 1542 gar mit $10\,\%$ an ihren Einkünften versteuert, „in Betrachtung, was ihnen an Handhabung des christlichen Namens und Glaubens, davon sie ihre Würde, Einkommen und Unterhaltung haben, gelegen ist“.[4]

Eine solche wenn auch gelegentliche Steuerpflicht konnte in Anbetracht der Bedeutung, die derartige Einkünfte für die Kirche hatten,[5] keine geringe Last sein. Trotzdem betrug noch

---

[1] Oberrhein. Stadtrechte III, 1 Nr. 212.
[2] v. Below, Jahrb. f. N. u. St. 3. Folge Bd. XXI S. 472 Anm. 86 a.
[3] Regimentsordnung von 1500 §§ 30—32; Zeumer, Q.-Sg. Nr. 152.
[4] Reichsabschied von Speyer § 61.
[5] Der an anderer Stelle genannte Erlaß Martins V. von 1425 nennt allein für die Diözese Breslau „collegia, canonicatus ... vicariae, altaria plusquam duo milia“, die von ihren Renteneinkünften abhingen.

Mitte des 17. Jahrhunderts im Kurfürstentum Bayern das Immobiliarvermögen der Dom- und anderer Stifter, Klöster und Bruderschaften ein Drittel des gesamten,[1] und das Petitum der Bayerischen Landschaft klagt über das wachsende Verlangen der Geistlichkeit nach Bundes-, Ewiggeld- und Landschaftskapitalien, von welch letzteren sie bereits $1^1/_2$ Millionen Gulden in Händen hätte.[2]

So wenig erschöpfend die Belege an dieser Stelle sein können,[3] so zeigen sie doch, wie wenig von einem Stillstand, geschweige denn von einem Rückgang in der Vermögensbildung der Kirche die Rede sein kann. Wohl mag das einzelne Kloster zeitweilig verschuldet,[4] das einzelne Kapitel durch eine Periode finanzieller Miswirtschaft in seinem Vermögen stark verkümmert[5] worden sein; wohl mögen die Spuren von Miserncen, Kriegen, Bränden mancherorts lange drückend gewirkt haben. Dennoch war die tote Hand, waren die Institutionen und Personen, denen durch das Kirchenrecht eine Beschränkung in der Verfügungsgewalt über ihre Besitztümer auferlegt war, durch die Einfügung dieser Besitztümer in den Vermögensverkehr mittelalterlicher Wirtschaft

---

[1] Kahl, Amortisationsgesetze S. 192.

[2] Kahl, Amortisationsgesetze S. 195.

[3] Als weitere seien erwähnt: Ende des 14. Jahrhunderts besaß die tote Hand in Frankfurt a. M. $^1/_3$ allen Bodens und so viel Renten, daß „große Teile der Bürgerschaft in völliger Abhängigkeit“ von ihr waren (Lühe, Ablösung S. 37). Zur selben Zeit bestanden in Köln 11 Kollegiatkirchen, je 12 Mönchs- und Nonnenklöster, 20 Parochialkirchen und mehr als 100 Kapellen, deren Dotierung wohl vorwiegend in Renten bestand (Hegel, Chroniken Bd. 14 S. CLXIII). In Kiel sind am Liegenschaftsverkehr in einem Jahre (1450) Geistliche 111 mal als Verkäufer, 67 mal als Käufer beteiligt und ein Dominus Nic. Moller kauft zwischen 1412 und 1455 als Vertreter der „Groten Kaland“ 30 Häuser und macht zahlreiche Rentengeschäfte (Reuter, Kieler Erbebuch XXXVIIIf. Bedenklich ist nur seine 75jährige Geschäftsfähigkeit!). 1499 klagt man in Bayern, der Klerus habe mehr Güter und Renten als Fürsten und Adel zusammen, und auf dem Nürnberger Reichstag 1522 wird sein Besitz gar auf $^2/_3$ des gesamten geschätzt (Wiskemann, Nat.-ökon. Ansichten S. 15 Anm. 2).

[4] Als Kuriosum das Beispiel des Klosters Engelthal, welches 1417 an das Kloster Naunburg für 63 fl. eine Bibel verpfändet! Bernhard, Antiq. Wetterav. II, 109.

[5] vgl. z. B. Nübling, Judengemeinden S. 179. Im allgemeinen schlägt Nübling den Umfang der geistlichen Judenverschuldung (a. a. O. S. 175f.) wohl zu hoch an. Sie hatte nur dort eine Bedeutung, wo die geistlichen Vermögen in den Wirrwarr der landesherrlichen Finanzen hineingezogen wurden. Einseitig, zudem nicht im Einklang mit dieser Überschätzung der Bedeutung der Juden ist auch die Auffassung, der Rentkauf sei durch die Erlaubnis der Kirche (wann war er verboten?) unter Christen erst eigentlich in Übung gekommen, wodurch den Juden ihr Hauptgeschäft, die Darleihe auf Liegenschaften, entzogen worden wäre (a. a. O. S. 498).

in ihrer Gesamtheit eine Großmacht, von deren wirtschaftlichem Drucke sich Herren, Bürger, Bauern teils vereint, öfter zersplittert zu befreien suchten. Neben den der Kirche seit alters eignenden Liegenschaften und ihrem durch den Kultus bedingten Inventar war es das Barvermögen, das auf der einen Seite dem wirtschaftlichen Verkehr entzogen wurde, andererseits aber doch wieder zur Teilnahme an demselben drängen mußte, wenn nicht eine bloße Schatzbildung die Folge der Einnahmen sein sollte, welche, soweit sie in regelmäßiger Höhe festgelegt und mangels weiteren verfügbaren Grundbesitzes nicht vermehrbar waren (Erbleihe), im Laufe der Zeit sogar einen Rückgang bedeuten mußten. Diesem entging die Kirche durch Nutzung der Barmittel. Was sie an solchen durch Verfügungen frommer Leute von Todes wegen, Zuwendungen post obitum, erlangte, überstieg wohl schon wegen der damit verbundenen Auflagen ihren laufenden Bedarf nicht erheblich. Die Geldgeschäfte als solche waren ihr versagt[1]; die montes sacri officii des späteren Mittelalters haben für Deutschland wenigstens keine Bedeutung. So waren Klöster, Stifter und Abteien vornehmlich auf zwei Dinge angewiesen: den Vertrieb ihrer oft unentgeltlich erlangten Produkte aus Landwirtschaft, Weinbau und mönchischem „Hausfleiß“ in den Städten,[2] auf Messen und Märkten, und auf den Erwerb von Renten.

Besteht nach allem die Vermutung, daß der Rentkauf für die Kirche von hervorragender Bedeutung gewesen ist,[3] so ergibt sich als nächste Frage, welche Bedeutung die Kirche in ihrer Eigenschaft als Rentherr im Verhältnis zu anderen Rentherrn hatte. Zu ihrer Beantwortung bedürfte es der statistischen Feststellung aus den der Untersuchung zugänglichen Rentenverträgen.

Die Anwendung der statistischen Methode, wie solches im Dienste mittelalterlicher Stadtwirtschaftsgeschichte von Bücher, Schönberg, Eulenburg, Bungers u. a. geschehen ist, kann für den vorliegenden Zweck nun leider nicht in Betracht kommen. Das erforderliche Material — vollständige Verzeichnisse der in einem bestimmten Zeitraum erfolgten Rentenkäufe mit Angabe des Standes bezw. Berufs der Rentherren und Rentmänner — steht heute nicht zur Verfügung. Selbst wenn man auf die Feststellung des Umfangs der tatsächlichen Ablösungen

---

[1] Als Kreditanstalten konnten die geistlichen Institute in Deutschland nur bis zum 13. Jahrhundert, d. h. bis zur Geltendmachung des Zinsverbots wirken. Lamprecht, Wirtschaftsleben I S. 1446 f.

[2] Bekannt sind die städtischen Niederlassungen auswärtiger Klöster usw.

[3] vgl. Endemann, Studien II S. 120 f.

verzichtet und sich auf die Untersuchung der Verträge nach Höhe und Vertragsparteien beschränken will, ist der Weg der Ausbeutung der Rentenregister mit eventueller Heranziehung gleichzeitiger Steuerlisten nicht gangbar. Die Kölner Schreinseintragungen, die wohl am vollständigsten erhalten und nach den meisten Richtungen hin bearbeitet sind, vermögen unserer Frage nicht zu dienen.[1] „Mit einem Gefühl der Resignation" stellt Hoeniger als Ergebnis seiner Personaluntersuchungen fest, daß sie „statt sicherer Tatsachen zumeist Vermutungen" bringen.[2]

Die Steuerlisten wiederum pflegen das unberücksichtigt zu lassen, was sie für unseren Zweck benutzbar machen könnte. Bei der Veranlagung der Kölner Steuer auf „gereite Güter" wurde der Grund- und Hypothekenbesitz ausgenommen.[3] Die Baseler Steuerlisten geben keine Spezialisierung des Vermögens. Aus ihnen läßt sich wohl eine Berufsgruppierung nach Vermögensklassen, nicht aber die in Renten bestehenden Vermögensteile ersehen.[4]

Es seien hier die Ergebnisse einer Untersuchung aus verhältnismäßig früher Zeit mitgeteilt, welche trotz ihrer Spärlichkeit nicht ganz ohne Interesse sein dürften. Es sind die Stralsunder und Kieler Rentenkäufe in annähernd demselben Zeitabschnitt, 1270—1310 bezw. 1264—1289.

Aus dem Stralsunder Stadtbuch[5] kommt vorwiegend der Teil in Betracht, in den die Schuldgeschäfte eingetragen wurden. In ihm finden sich 369 Schuldbeurkundungen mit und ohne Verpfändung, mit Angabe der causa und ohne solche. Hierunter lassen sich 110 als zweifellose Rentenverträge feststellen, obschon bei einer größeren Zahl die Wahrscheinlichkeit ebenfalls für solche spricht. Nimmt man aus den übrigen Teilen des Buches weitere 38 zweifellose Rentenverträge hinzu, so hat man im

---

[1] Abgesehen von ihrer notorischen Unvollständigkeit (Bungers, Topographie von Köln S. 26 Note 4) sind sie durch vielfache Namensänderung der Grundstücke und das dezentralisierte Schreinssystem so unklar und (im 15. Jahrhundert) „verwildert", daß der Schreinschreiber Joh. Geyen die ganze Einrichtung als „Mysterium" bezeichnet. Mitteilungen Köln Heft 32 S. 2 u. 14 f.

[2] Kölner Schreinsurkunden II, 2 S. 3. Bezüglich der im „Kieler Rentebuch" verzeichneten Geschäfte spricht der Herausgeber Reuter von der Unmöglichkeit, die eigentlichen Renten von den Verbindlichkeiten aus Darlehn oder Erbteilungen zu trennen (Einleitung S. XXXVI). Auch sei infolge der unsystematischen Eintragungen eine vollständige Darstellung des Rentkaufs in Kiel wohl für immer unmöglich.

[3] Hansen, St. Kolumba S. XXXXIX.

[4] Schönberg, Basel, s. Abschn. III Tab. 8 u. 9 f. d. St. Peterskirchsp. und die folgenden für die ganze Stadt.

[5] Herausgegeben von Fabricius (1872).

ganzen 148. Von diesen geben die Kaufsumme an 139. Der Rentfuß ist genannt oder läßt sich berechnen in 129 Fällen.

Stellen wir zunächst die Höhe der Rentsummen fest.

Lüb. Mk.	Zahl der Rentkäufe	
$6^1/_2$—19	—	7
20 —29	6 + 4[1]	10
30 —39	5 + 4	9
40 —49	4 + 1	5
50 —59	17 + 0	17
60 —69	13 + 1	14
70 —99	—	5
100	—	38
101 —199	150 Mk. : 8 mal	14
200 —299	10 + 2	12
300 —399	3 + 1	4
400	—	2
500	—	1
1000	—	1
		139

Einmal also sind runde Summen bei weitem die Mehrzahl, dann auch hält sich, abgesehen von Abweichungen nach oben, der Wert der Rente zwischen 50 und 150, also wohl im ungefähren Wert der Häuser.

Der Rentfuß beträgt:

%	Zahl d. Käufe
$5^5/_7$—8	7
$8^1/_3$—$9^1/_{11}$	8
10	93
$10^1/_{10}$—11	6
12	15
	129

Nimmt man die 6 Fälle mit wenig über 10 % noch zu denen mit genau 10 %, so ergibt das von 129 Fällen: 99 zu 10 % und je 15 Abweichungen nach oben (um ca. 4 %) und nach unten (um 2 %).

Die Beständigkeit des Zinsfußes ist trotz des kurzen Zeitraumes auffallend. Über die Verteilung der Rentherren und Rent-

[1] Der erste Summand gibt die Anzahl der Käufe um den unteren Grenzwert der Gruppe.

männer läßt sich nichts feststellen, die Angaben hierüber sind weit zu ungenügend. Der höchste Kauf, wenn man von dem zu 1000 Mk. — einer öffentlichen nach auswärts gezahlten Rente — absieht, ist der seitens des Konvents zum Heiligen Geist.

Das Ergebnis für Kiel[1] ist numerisch viel dürftiger, gibt dagegen die Möglichkeit, einiges über die Personalien der Parteien zu erfahren. Da wiederum nur die Eintragungen berücksichtigt sind, welche einen Rentenkauf klar erkennen lassen, die Verpfändung aus Schulden (z. B. Kaufpreisrückstände u. a.) aber, wo nur die Tatsache der Verpflichtung eingetragen wird, sich nicht ausscheiden läßt, kann mit Sicherheit nur in 53 Fällen von Rentkauf gesprochen werden. Die in 46 Fällen genannte Kaufsumme gibt folgende Reihe:

Lüb. Mk.	Zahl d. Käufe
3 - 5	13
6—10	19
11—20	9
21—30	5
	46

Der Rentfuß beträgt:

%	Zahl d. Käufe
5 —13 1/3	4
14 2/7—17 6/7	14
20 —25	19
33 1/3	1
	38

Im Vergleich zu Stralsund stellt sich also eine Verringerung der Rentsumme auf etwa $^1/_{10}$ heraus, während der Durchschnittsrentfuß um mehr als das Doppelte steigt, von 10% auf 25%. Wir müssen uns mit der Feststellung dieser Gegensätze begnügen, ohne uns zur Erklärung auf das Gebiet bloßer Vermutungen zu wagen.

---

[1] Das Kieler Stadtbuch, herausgegeben von Lucht.

Beruflich gekennzeichnet sind:

Beruf	Rentherren	Rentmänner	Sa.
institor	3	1	4
sardo	—	1	1
faber	1	7	8
sutor	—	1	1
sartor	1	—	1
carnifex	—	2	2
molendinarius	—	2	2
hummularius	1	—	1
miles	—	1	1
sacerdo	—	2	2
	6	17	23

Als Glieder der Geschlechter lassen sich vier Rentherrn und drei Rentmänner feststellen. Wie bei so geringem Material nicht anders zu erwarten, ist die Beteiligung des Patriziats zu unklar, um etwas daraus mit weiterer Gültigkeit zu entnehmen.

Für die dritte der eingangs erwähnten Gruppen — die tote Hand — erwies sich eine vermutlich hervorragende Beteiligung am Rentenkauf und mit Berücksichtigung der durch Schenkungen entstandenen Renten ein noch größerer Anteil an der in Renten bestehenden städischen Bodenbelastung,[1] eine Tatsache, die in den vorwiegend gegen die Geistlichkeit gerichteten Ablösungsbestrebungen der Städte und ihrer Bürger, auf die unten einzugehen ist, ihre Bestätigung findet.

Was die beiden anderen Gruppen anlangt, so scheint die Annahme, daß die Rentherren sich so gut wie ausschließlich auf die Altgeschlechter beschränkten, schon um die Wende des 13. Jahrhunderts, für Kiel wenigstens, sich nicht zu bestätigen. Wohl hatten die Patrizier, wo sie städtischen Boden zu Erbleihe ausgetan hatten, hinsichtlich der Barersparnisse eine günstigere Stellung, welche vielleicht durch die Verfügung über einträgliche öffentliche Ämter[2] noch erhöht wurde, doch widerspricht das Bild, das wir von der Bedeutung des Rentkaufs im städtischen Wirtschaftsleben geben wollen, durchaus der Auffassung, als entspräche dem wirtschaftlichen Gegensatz von Rentherr und Rentmann ein ständischsozialer von Patriziertum und

[1] Es kamen gleichwohl auch Rentenkäufe zwischen Geistlichen vor. So 1328 in Frankfurt: ein Kantor verkauft $^1/_2$ Mk. Rente an einen Vikar Böhmer, Cod. dipl. Moenofr. II Nr. 333.

[2] In Breslau waren einzelne Familien im Besitz der Vogteien, zugleich ausgedehnter Ländereien. Grünberg, Breslau S. 110.

Handwerk, oder gar als gäbe der letztere die rechtliche Voraussetzung für die Entstehung des ersteren.

In älterer Zeit mögen die Geschlechter ein entschiedenes Übergewicht gehabt haben,[1] mit dem Aufschwung des Standes der Gewerbe- und Kleinhandeltreibenden jedoch mehren sich die Belege für ihre Beteiligung am Rentkauf als Rentherren so stark, daß mit der Annahme, es seien Einzelfälle ohne typische Bedeutung, nicht ausgereicht werden kann. Der „kleine Mann" war nicht selten zu Wohlstand gelangt,[2] die tüchtigeren Handwerker besaßen in anderen Städten Niederlagen ihrer Erzeugnisse, wohl gar eigene Häuser.[3] Von den Rentherren der öffentlichen Breslauer Renten bestand „das Gros aus Bürgern, Kaufleuten und Handwerkern",[4] und wo letztere ihre Ersparnisse der Stadt anvertrauten, waren sie auch wohl bereit, Renten auf private Liegenschaften zu erwerben, wo die Bedingungen dazu aufforderten. Ja es bestand sogar ein Zwang von zunftwegen, daß reichere Mitglieder ihre Gelder in Hausrenten anlegen mußten.[5] Zünfte und Innungen kauften auch Renten zu gesamter Hand.[6]

Auch die Juden kommen als Rentherren mancherorts in Betracht. Im allgemeinen war ihnen der Besitz von Liegenschaften zwar versagt,[7] doch ist diese Regel nach dem 13. Jahrhundert vielfach durchbrochen worden. In Konstanz bedurfte es für den Hauserwerb noch der Vermittlung der Salmannen;[8] um dieselbe Zeit (1378) erhält hingegen Überlingen durch Privileg das Recht, Juden als Bürger aufzunehmen,[9] womit ihnen die

---

[1] Aus Testamenten ersieht Arnold, Eigentum S. 32, daß im 13. Jahrhundert die Geschlechter vorwiegend Boden, Erbzinse und Renten besitzen, die Handwerker fahrende Habe und Schuldforderungen.

[2] Belege bei Sieveking, Mittelalterliche Stadt S. 201 u. 204 Note 4 und bei Sander, Die reichsstädtische Haushaltung Nürnbergs S. 35 f.; vgl. Sombart, Kapitalismus I S. 227 u. 389.

[3] So die Kölner in Frankfurt; Kuske, Kölner Handelsbeziehungen im 15. Jahrhundert (VJSchr. f. S. u. W.-G.) VII, 2 S. 304; vgl. auch Kriegk, Bürgertum N. F. Urk. Nr. 2.

[4] Beyer, Schuldenwesen S. 119 u. 101; Kuske, Schuldenwesen S. 58.

[5] Lamprecht, Wirtschaftliche Handlungen S. 209.

[6] So haben 1524 die Schaffhausener Schmiedeknechte ihr Vermögen in Renten angelegt (Schanz, Gesellenverbände S. 244). Die älteste Frankfurter Zunft, die der Gerber, tritt schon 1280 in dem Mietvertrage für Verkaufsläden als Korporation auf. Kriegk, Bürgertum N. F. S. 409.

[7] Endemann, Studien II S. 385; v. Maurer, Geschichte der Städteverfassung in Deutschland (1870) II S. 768 f.

[8] Beyerle, Grundeigentumsverhältnisse I S. 80.

[9] Privileg von Friedrich, Pfalzgraf am Rhein. Oberrhein. Stadtrechte II, 2, XIII; das ältere Stadtrecht (I § 66) verbietet den Grundbesitz von Juden ausdrücklich.

volle Rechtsfähigkeit auch hinsichtlich städtischen Grundbesitzes verliehen wurde. Das Kölner Judenschreinsbuch weist neben dem eigentlichen Immobilverkehr auch eine Reihe von Rentengeschäften auf.[1] Neben der Kirche, ihren Gotteshäusern, Anstalten und Dienern ist der Rentenkauf von den vermögenden Schichten der städtischen Bevölkerung überhaupt zur Anlage ihrer Kapitalien benutzt worden, wo diese noch nicht vom kapitalistischen Handel beansprucht werden konnten.[2] Für das späte Mittelalter wird die Beobachtung Eulenburgs,[3] daß „unter der städtischen Bevölkerung die größten Gegensätze von Arm und Reich" bestanden, dahin zu verstehen sein, daß diese Gegensätze lange nicht mehr auf überkommenen ständischen Grundlagen der Besitzverteilung, sondern auf den Ergebnissen lebhafter, zwar durch die mittelalterliche Zunftpolitik gezügelter, doch auf die Dauer ohne Erfolg eingeschränkter Erwerbstätigkeit beruhten. Nicht im Gegensatz des patrizischen Grundbesitzes zum besitzlosen, dürftigen Handwerkertum, wie in der frühen Entwicklungsperiode der Städte, lag nun das Charakteristische der Vermögensverteilung, dieses ist vielmehr vorwiegend in der Verschiedenheit des gewerblichen, dann auch kaufmännischen Erfolges zu sehen, von dem das Streben des Einzelnen begleitet war. Den Geschlechtern konnte, soweit sie „müßig gingen", der immer mehr entwertete Erbleihzins aus ihrem ursprünglichen Eigen am Stadtboden nicht mehr allein ihre herrschende Stellung sichern. So drängte auch die politische Gestaltung der Städteverfassung in den Umwälzungen des 14. Jahrhunderts sie in den Hintergrund, während auf der anderen Seite ein anwachsendes bürgerliches Proletariat die Stufenleiter des Besitzes beschloß.

So werden auch die Rentherren unter den wirtschaftlich herrschenden oder vermögenden Schichten zu suchen sein, die Rentmänner unter den geldbedürftigen, gleichwohl haussässigen Teilen der Städter. Mit der Verschärfung dieser Gegensätze mußte dann der Zeitpunkt eintreten, wo die Befreiung von den Rentenlasten aus einem privatwirtschaftlichen Ziel des Einzelnen zu einer politisch bedeutsamen Forderung der Gesamtheit wurde, wie solches denn auch, unterstützt von der allgemeinen Bewegung, in der Zeit der beginnenden Reformation der Fall war.

---

[1] Jüdische Rentherrn: Stern-Höniger, Judenschreinsbuch Nr. 388; Rentmänner: Nr. 231, 340, 341, 353.

[2] 1450 weist das Testament des Kölner Bürgers Heinr. Haich 600 fl. Erbrente auf, ein wohl nicht vereinzelter Fall. Stein, Köln I S. 357.

[3] Zur Bevölkerungs- und Vermögensstatistik des 15. Jahrhunderts (Zeitschr. f. S. u. W.-G. III S. 459).

Die vielfach gegebene gesetzliche Möglichkeit der Ablösung hatte als eine halbe Maßregel den Tatsachen nicht gerecht werden können. Neben die ewige Rente war mit dem 15. Jahrhundert in bedeutendem Maße die kündbare getreten. Wie diese aber sich unmerklich in Form und wirtschaftlicher Bedeutung dem Darlehn näherte, blieb die unablösliche den Beziehungen der Laienwelt zur Kirche vorbehalten, und letztere ist es dann, gegen die sich die auf eine tatsächliche Ablösung zielenden Bestrebungen in erster Linie richten.

B. Die Ablösung.

4. Kapitel.

1. Die Stellung der Rechtslehre.

Die Stellung der kanonischen Lehre zum Rentenkauf[1] war durch die Frage bedingt, ob dieser einen Zinsdarlehnsvertrag darstelle und somit unter das Zinsverbot falle, das den Mittelpunkt der kirchlichen Wirtschaftslehre[2] bildete.

Dieses Zinsverbot fand seine Begründung in dem Bibelwort „mutuum date nihil inde sperantes“[3] und wurde von der Grundtendenz der kanonistischen Doktrin getragen, die letzten Endes die Umkehr zur Naturalwirtschaft und den ihr gemäßen Eigentumsformen, ja gar der Gütergemeinschaft anstrebte[4] und damit wenigstens für die Zeit ihres Entstehens den Tatsachen nicht so sehr zuwiderlief, daß sie sich nicht hätte Geltung verschaffen können.[5] In der Lehre von der Unfruchtbarkeit des Geldes — nummus nummum parere non potest — wurde dieses Verbot theoretisch gestützt, in ihr war aber auch die Ursache seiner wachsenden Unhaltbarkeit gegeben, und in dem Maße, wie sich die Entfaltung des Wirtschaftslebens trotz dieser Hemmung seitens der Kirche durchsetzte,[6] war letztere gezwungen, ihre Zuflucht zu immer scholastischeren Konstruktionen zu nehmen, die schließlich zu völliger Unhaltbarkeit der Doktrin führen mußten.

Gerade die Berücksichtigung der tatsächlichen Wirtschaftsverhältnisse, an denen die Kirche selbst in nicht geringem Maße

---

[1] Die Literatur hierzu im einzelnen bei Endemann, Studien II S. 108f.

[2] Endemann, Grundsätze S. 718f.

[3] Luc. VI, 34; ähnlich: Exod. XXII, 24; Levit. XXV, 35f.; Deut. XXIII, 19f.; Ps. XV, 5 und CXII, 5; Prov. XXVIII, 8; Hesek. XVIII, 13.

[4] Endemann, Grundsätze S. 724.

[5] Bücher, Entstehung S. 115; Endemann, a. a. O. S. 727.

[6] Die Räte Ludwigs des Heiligen erklären Mitte des 13. Jahrhundert: „populus vivere non potest sine mutuo nec terra excoli nec ministeria nec mercimonia exerceri“. A. Schaube, Die Wechselbriefe Ludwigs des Heiligen (Jahrb. f. N. u. St. LXX S. 733).

beteiligt war, mußte es mit sich bringen, daß die Lehre dort, wo es das Interesse der Kirche erforderte, sich ihnen anzupassen suchte. Beruhte doch das gesamte Lehns- und Leihewesen sowie der Zehnte der Kirche auf dem Institut der Erbleihe.[1] Die Aufhebung der Vorschrift, der zufolge Pfandnutzungen auf den Schuldbetrag anzurechnen waren, für Grundstücke, die vom Lehnsmann dem Lehnherrn als Pfand übertragen waren,[2] diente gleichfalls dem wirtschaftlichen Interesse der kirchlichen Güter und Klöster. Vor allem aber ist hier die Stellung der Doktrin den Juden gegenüber bezeichnend. „Judaeis canones non sunt scripti",[3] — das Zinsverbot fand daher auf sie keine Anwendung, und zwar „ob utilitatem publicam".[4] — Als Gründe, aus denen eine Vergütung für dargeliehenes Geld unzulässig sei, gibt das Corpus juris canonici folgende an:[5]

„quia pecunia non ad aliquem usum disposita est, nisi ad emendum", d. h. ausgeliehenes Geld kann nicht mehr gebraucht, also dafür auch keine Vergütung beansprucht werden, da mit der Hingabe auf die sonst durch das Geld erhältlichen Güter verzichtet wird.

„Qui locat domum vel agrum suum, usum dare videtur; et pecuniam accipere et quodammodo quasi commutare videtur cum lucro lucrum; ex pecunia reposita nullum usum capis. — Pecunia ex se immediate, prout est odosa et nuda, fructum parere non potest". Letzteres ist nur möglich „juncta cum hominis operatione".

„Ager vel domus veterascit (daher das Mietgeld für Abnutzung berechtigt); pecunia autem cum fuerit mutata nec minuitur nec veterascit". Der „valor legalis" bezeichne den unveränderlichen gleichen Wert des Geldes.

Es handelt sich also stets um den Darlehnszins und die

---

[1] Ihre kanonistische Rechtfertigung s. unten.

[2] C 8 X. de usur. 5, 19.

[3] Dennoch wird mittelbar gegen sie eingeschritten; das Conzil von Avignon (1209) bestimmt „ut Christiani per excommunicationem prohibeantur, eis (i. e. Judaeis) in commerciis participare, donec ab usuris abstinuerint", welche Verordnung von Innozenz III. bestätigt wurde (Böhmer, jus eccles. V, 19 § 21). Hiermit, nicht aber mit dem obigen Grundsatz verträgt sich die gegen Neumann, Wucher S. 292f. gewendete Auffassung Endemanns, das jüdische Darlehnsgeschäft sei keineswegs erlaubt, nur faktisch geduldet gewesen; vgl. Studien II S. 386—98.

[4] Endemann, Grundsätze S. 168 Note 168. Dieses Argument, das das Eingeständnis der Unmöglichkeit, die wirtschaftlichen Vorgänge doktrinär zu meistern, enthielt, findet sich auch sonst. So gestattet die Const. Pius V. von 1575 den „legitimus usus cambiorum, quem necessitas publica induxit".

[5] C. 11 § 4 dist. 88.

Vergütung sonstiger Vermögensübertragungen (Zinsen im weiteren Sinne) blieb von dem Verbot unberührt. Der census reservativus — die Erbleihe — war gestattet und wurde aus der Schrift gerechtfertigt.[1] Der von den Kanonisten[2] geltend gemachte Unterschied von der Rente, dem census constitutivus bestand darin, daß der Leihzins für eine Sache geleistet wurde, welche durch den Leihvertrag in den Besitz des Verpflichteten überging. Sie und nicht eine Geldsumme gab also die Grundlage des census ab, und das Wucherproblem kam nicht in Frage.

Der Rentenkauf kam naturgemäß als solcher erst dort für das Zinsverbot in Betracht, wo die Geldrente an die Stelle der früheren Naturalrente getreten war.[3] Wollte die Kirche ihn billigen, so konnte dieses auf zweierlei Weise geschehen. Entweder sie gestattete eine Ausnahme, gab also das Zinsverbot pro casu auf; oder sie brachte den Rentenkauf in Einklang mit diesem Verbot, was ohne arge Kasuistik nicht abgehen konnte. Mit anderen Worten: der Rentenkauf konnte der Kirche gelten als erlaubtes Zinsdarlehn oder als gar keins. Sie wählte das letztere, indem sie die Einhaltung gewisser Bedingungen beim Rentenvertrag forderte, die ihn zu einem im Sinne des kanonischen Rechts gültigen Geschäft machten. Das Zinsverbot selbst ist nie aufgehoben worden.[4]

Der Nachweis, daß der Rentenkauf kein zinsbares Darlehn sei, ging in der Hauptsache auf das maßgebende Dekretale über den Rentenvertrag zurück.[5] Gewinnbezüge unter mancherlei

---

[1] Gen. XLVII, 24: „Und von dem Getreide sollt ihr den Fünften Pharao geben; vier Teile sollen euer sein . . .“

[2] Scaccia, § 1 qu. 1 nr. 248.

[3] Endemann, Studien II S. 106.

[4] Die von Neumann, Wucher S. 568f. zum Nachweis des Gegenteils angeführten Bullen und Synodalbeschlüsse, von denen im weiteren zu handeln ist, beziehen sich nur auf Interesse und Rente, welche im Sinne der kanonistischen Lehre (vgl. Scaccia S. 492) keine Zinsen darstellen. Dazu Endemann, Studien I S. 44 und II S. 156. Neumann bezeichnet dann folgerichtigerweise a. a. O. S. 215 den Rentenkauf als wucherisch. Dagegen auch Ratzinger, Volkswirtschaft S. 331.

[5] C. 6 X de locat. — C. 2 X de locat. et cond. III, 18: „Vestra . . . relatio declaravit, quod, quum ad firmam fructus vestrarum dare consueveritis decimarum, dioecesani . . . statutum quoddam de huiusmodi decimis locandis . . . ediderunt, per quod utilitas vestra non modicum impeditur; quare . . . remedium imploratis. Dioecesanorum episcoporum statuto contrario non obstante vestrarum decimarum proventus illis libere locare potestis . . . cum quibus ecclesiae vestrae conditionem poteritis facere meliorem, ita tamen, quod huiusmodi locatio ad feudum vel alienationem non videatur extendi“ (Innozenz III.). C. 3 loc. cit.: „. . . invito inquilino domum inhabitare vel reficere poteris, si necessitas, quae tamen non imminebat locationis tempore, id exposcat, remissa sibi

Namen waren ohnehin gestattet, so die nicht ausbedungene (geschenkte) Überzahlung, Verzugszinsen (usurae punitoriae), Vergütung für Aufwendungen (impensae), das foenus nauticum, Transport- und Lagerversicherung, die Einkünfte der montes und societates sacri officii. Daß es trotzdem beträchtliche Schwierigkeiten verursachte, den Mangel wucherischer Eigenschaften im Rentenkauf nachzuweisen, zeigt der große Aufwand an juristischem Scharfsinn, der gerade dieser Frage entgegengebracht wurde.[1] Da die Tatsache, daß der Rentenberechtigte mehr zurückempfing, als er gegeben hatte, nicht wegdisputiert werden konnte, wurde nachgewiesen, daß beim Rentenkauf ein mutuum, das ja zinslos sein mußte, nicht vorliege. Auch handele es sich nicht um ein pignus, für welches die Anrechnung der Pfandnutzung auf die Schuldsumme vorgeschrieben war,[2] denn damit wäre einer Rentenverpflichtung der Boden entzogen worden. Vielmehr wurde der Rentenvertrag als emptio-venditio bezeichnet, womit sich gegen ihn nichts einwenden ließ, denn der Kauf an sich war nicht wucherisch. Es stellte ch aber die weitere Frage ein, ob Geld überhaupt gekauft werden könnte. Denn da auf Grund des valor legalis gleiche Summen gleichen Wert haben mußten und das wertbestimmende Moment der Zeit von der Doktrin abgelehnt wurde,[3] konnte der Erwerb von Geld für Geld nur Wucher oder eine Sinnlosigkeit bedeuten. Man half sich damit, daß man als den Gegenstand des Kaufes nicht die periodische Rente selbst (pensio), sondern das jus exigendi, das Rentenbezugsrecht annahm.[4] Zugleich wich man mit dieser Auffassung der Notwendigkeit aus, das besonders bei ewigen Renten augenfällige Übersteigen des Rentenpreises durch die Summe der gezahlten Renten zu erklären.[5]

---

pro residuo temporis pensione; qui etiam inde rationabiliter amovetur, si perverse ibi fuerit conversatus, vel quum canonem per biennium non solvisset, si sibi satisfactione celeri non providit" (Gregor IX.). — Endemann zitiert c. 6, obgleich tit. 18 nur 4 Kapitel hat.

[1] Ein Überblick über die theologisch-juristische Kontroverse über die Berechtigung des Rentenkaufs findet sich bei Azorius instit. moral. III lib. 10 de cens. C. 4 tertio quaer.

[2] Die oppignerationes Germaniae (Satzungsverträge), von den römischen Kanonisten gar nicht erwähnt, wurden, soweit sie nicht ohne weiteres als wucherisch verworfen wurden, als emptiones census mit anschließendem contractus pignoris dargestellt, d. h. in zwei Rechtsgeschäfte zerlegt, von denen das erste die Rentenzahlung, das zweite den Pfandbesitz begründet, vgl. Endemann, Studien II S. 340f.

[3] Noch Luther sagt diesbezüglich: „Die Zeit kann aus sich kein Geld gebären".

[4] Belege bei Endemann, Studien II S. 125f.

[5] Endemann, Studien S. 138f.

Der Unterschied zwischen der Zeitrente und der ewigen Rente, dem census vitalitius und perpetuus, konnte den Kanonisten nicht entgehen. Gegen die ewigen Renten konnten die Bedenken nicht erhoben werden, die sich aus der Ähnlichkeit des census ad tempus determinatus mit dem Darlehnszinse ergaben; doch wurde von anderer Seite, so von Lupus und Scaccia geltend gemacht, daß durch das Moment der Gefahr — der Rentenkäufer konnte wider Erwarten früh sterben — der Leibrente der Charakter des Darlehns mangele.[1]

Wennschon die Kirchenlehre also den Rentenkauf gestattete,[2] so knüpfte sie diese Billigung doch an die Erfüllung gewisser Bedingungen, durch welche die wucherische Ausnutzung desselben verhindert werden sollte.

In erster Linie galt es, eine Norm für die zulässige Zinshöhe zu gewinnen. Als Normalzinsfuß (pretium legale sive taxatum) für ewige Renten bezeichnet Bartholus 10%, Laurentius de Rudolfis 6%, andere wieder $6^2/_3$% und 5%, für die Lebensrente werden $16^2/_3$% bis 10% angegeben.[3] Trotz ihrer offenbaren Willkür entsprechen diese Festsetzungen doch annähernd der tatsächlich üblichen Zinshöhe und lassen ein feines Verständnis der Kanonisten für die Grenze erkennen, bis zu welcher die wirtschaftlichen Tatsachen sich von theoretischen Vorschriften abhängig machen ließen. Einige Kanonisten wollen den Rentenpreis in re certa, durch den Wert der Sache, auf welche die Rente gelegt wird, bestimmt wissen; aber auch ein geringerer wird für zulässig gehalten, sofern keine laesio enormis stattfindet.[4] Das Wesen der emptio-venditio erforderte auch eine Rentenpreiszahlung in pecunia numerata, barer Münze; desgleichen war die Leistung der Rente in Naturalien mit der Begründung untersagt, daß sie im Laufe der Zeit mit einer Steigerung der Produktenpreise eine Ungerechtigkeit gegen den Rentmann zur Folge habe.[5] Die Zulässigkeit von Quasiimmobilien und Mobilien als Grundlage der Rente, ferner der census supra persona wird von den einzelnen Autoren abweichend beurteilt;

---

[1] Endemann, Studien S. 137 u. 147.

[2] Eichhorn, Rechtsgeschichte § 450 Note n.

[3] Scaccia (ampl. 8 n. 33–40) geht in seinen ausführlichen Betrachtungen sehr vorsichtig zuwege und vermeidet jede präzise Festsetzung. Das gewöhnliche Darlehnsinteresse dürfe 5—6% betragen, beim Censusvertrag seien 8% noch zulässig, während 10% als übertrieben hoch erscheine.

[4] Über die einzelnen Kanonisten vgl. Endemann, Studien II S. 142, 147.

[5] Endemann, Grundsätze S. 314f.

erst die päpstliche Gesetzgebung schafft hierin einheitliche Gesichtspunkte.[1]

Die Stellung der kanonistischen Lehre zur Ablösbarkeit zeigt in noch höherem Maße den Gegensatz der einzelnen Meinungen, unter dem die Klarheit der Wucherlehre ohnehin leidet. Die durch Pius V verlangte Ablösbarkeit durch den Schuldner (Rentmann) fand keineswegs die einstimmige Anerkennung der Theorie, man erblickte darin eine zu weitgehende Beschränkung des Vertragsrechts. Ein Ablösungsrecht des Rentherrn war man am wenigsten geneigt zuzulassen.[2] Für den Fall der Ablösung durfte die Summe den empfangenen Kaufpreis keinesfalls übersteigen.[3]

So verwarf im allgemeinen die kirchliche Lehre das Darlehn auf Zinsen, ließ aber den Rentenkauf als eine der Formen des Kapitalverkehrs zu, sogar mit festen Zinsen, nachdem ihr gelungen war, für denselben eine einwandfreie theoretische Formulierung zu finden.[4]

2. Die Stellung der Kirche.

Gleich der kanonistischen Lehre hat es die Kirchengesetzgebung an scharfer Verurteilung des Wuchers nicht fehlen lassen. Bereits 814 wurden den Wucherern die Sakramente versagt, und die Folge der Konzile[5] weist eine hohe Strafandrohung für dieses Verbrechen auf.

Das Laterankonzil 1179 versagt den Schuldigen das kirchliche Begräbnis. Das Verbot wurde trotzdem sogar von Geistlichen überschritten, wie die Beschlüsse des Wiener Konzils von 1267 beweisen. Später werden die weltlichen Richter, welche den Schuldner zur Leistung seiner Verpflichtungen zwingen, unter die Strafe der Exkommunikation gestellt, diejenigen, welche behaupten „exercere usuras non esse peccatum", als Ketzer betrachtet, da die Rechtslehre der Kirche zu den Glaubensartikeln gehöre! Auf dem Konzil zu Lissabon 1583 wurde gar aus-

---

[1] Endemann, Studien II S. 129—133.

[2] Endemann, Studien II S. 141f.

[3] Lupus de usur. comment.: in l. II Codicis de pact. inter empt. et vend. praef. n. 42.

[4] Über den Erfolg des Zinsverbots im allgemeinen Eicken, Mittelalterliche Weltanschauung S. 512f. u. 540.

[5] vgl. zum folgenden Böhmer, jus eccles. V, 19 §§ 20—22. Weitere Nachweise bei Neumann, Wucher S. 44 u. 48.

drücklich die Ausübung des Wuchergeschäfts auf eine Stufe mit dem Todschlag gestellt.

Bereits Clemens V. hatte 1309 ein Gutachten über den Censusvertrag eingefordert; zum erstenmal nahm dann die Kirche selbst auf dem Konzil[1] zu Konstanz 1414—1418 Stellung zum Rentenkauf. 1416 wurde an das Concilium notabile vom Karthäuserprior Roland von Köln das Ersuchen gerichtet, ein Rechtsgutachten über die Zulässigkeit des Rentenkaufs abzugeben.[2] Zwar kam es auf dem Konzil zu keinem endgültigen Beschluß über den Gegenstand, doch trat die Mehrzahl für die Statthaftigkeit des Rentenkaufs mit Rückkaufsrecht des Rentmanns ein.[3] Die Rente sollte für die ursprüngliche Kaufsumme ablösbar sein, der Zinsfuß[4] wird mit $4^1/_6\,\%$ bis $5\,\%$ angegeben, „secundum aestimationem et cursum locorum, in quibus emebant".

Die Stellung, welche von der römischen Kurie dem Rentenkauf gegenüber eingenommen wurde, findet in folgenden fünf päpstlichen Bullen bezw. Dekretalen ihren näheren Ausdruck: 1425[5] Martin V[6]; 1452 Nicolaus V[7]; 1455[8] Kalixt IV[9]; 1568 Pius V[10]; endlich 1592 Clemens VIII.[11]

Die Bulle Martins V. war durch eine Anfrage der Diözese

---

[1] Endemann, Studien I S. 30. Der Hinweis auf Neumann S. 386 trifft nicht zu.

[2] Über Anlaß und Umstände dieses Gutachtens genaues bei Franc. Zech, Rigor moderatus doctrinae Pontificiae circa usuras, Diss. III § 195 und Rolevinck, Tractatus de contractibus. Beide leider nicht zugänglich.

[3] Steffenhagen, Traktat S. 357 u. 358 Note 2. Endemann, Studien II S. 111. Die Namen und Gründe dieser Theologen bei Jacobus de Perusia, tractatus de contractibus etc. (ca. 1445) und bei Summenhart, De contractibus (1500) quaest. 83.

[4] Endemann, Grundsätze S. 319 Note 260a.

[5] Von Stobbe, Theorie S. 182 und Wiskemann, Darstellung der in Deutschland zur Zeit der Reformation herrschenden nationalökonomischen Ansichten S. 55 Note 2, ferner Gengler, Lehrb. d. deutsch. PrivR. I, 311 fälschlicherweise in das Jahr 1420 gesetzt. Siehe Steffenhagen a. a. O. S. 357 Note 1 u. 2. — Die Handschrift der Wiener Hofbibliothek trägt das Datum 1423; Bruder Rudolf IV. S. 95. Seiner Vermutung, als sei die Bulle als Antwort auf das um das Jahr 1420 ergangene Schreiben des Herzog Albrecht V. von Österreich, das den Pabst um Bestätigung einer Ablösungsverordnung ersucht, ergangen, steht wohl der Text der Bulle selbst entgegen.

[6] Text: c. 1 Extrav. commun. III, 5.

[7] Text bei Lupus de usur. comment: in l. II Codicis de pact. int. empt. et vend. praef. n. 57 und Scaccia § 9, 44.

[8] Fälschlich ins Jahr 1456 datiert von Wolffram, Zeitschr. f. vaterländ. Gesch. u. Altertumskunde I Abt. 48 S. 106. Vgl. Steffenhagen a. a. O.

[9] Text c. 2 Extrav. commun. III, 5; richtiger bei Rolevinck a. a. O.

[10] Text bei Scaccia § 9, 45.

[11] Text bei Lupus loc. cit. n. 60.

Breslau veranlaßt, die den Rentenkauf als seit langem in Übung bezeichnet.[1] Der Grundherr wie der Bürger „vendere consueverit personae ecclesiasticae, aut saeculari collegio aut universitati, oppido vel civitati super bonis suis, dominiis, oppidis, terris, apis, praediis, domibus et haereditatibus ... annuos census ... pro qualibet marca annui census 10, 11, 13, 14 marcae aut plus vel minus secundum temporis qualitatem ... bonis pro ipsius census annui exsolutione in perpetuum obligatis." Solche Renten könnten stets für die Kaufsumme vom Rentmann abgelöst werden. Jedoch würden letztere bisweilen gegen ihren Willen zur Leistung der Rente angehalten, während die Liegenschaften dieselbe nicht mehr aufbringen könnten. „Ad huiusmodi census venditores inviti nequaquam per emptores arctari vel adstringi valerent, etiam ipsis possessionibus et bonis obligatis penitus interemptis seu destructis." Ein darauf zielender Vertragsschluß sei „tamquam licitus et communi utilitati deserviens, saepius confirmatus pariter et approbatus". Jedoch hätten einige Rentmänner „in arcum pravum conversi" die Zahlung geweigert, „confingentes huiusmodi contractus ... esse usurarios et illicitos". Dadurch schädigten sie u. a. die kirchlichen Körperschaften. „Detinentes spoliatos in animarum suarum periculum, eorumque emptorum praejudicium, damnum et gravamen." Es möge der Papst entscheiden über die Gültigkeit solcher Rentenverträge. Es folgt der Bescheid: „Nos comperimus contractus huiusmodi juridicos et juxta determinationem doctorum licitos fore, ad huiusmodi ergo ambiguitatis tollendum dubium in praemissis, praefatos contractus licitos et juri communi conformes, ac ipsorum censuum venditores ad illorum solutiones obligari, auctoritate apostolica ... declaramus".

In Zusammenhang mit dieser Bulle sei diejenige Kalixts III. von 1455 gestellt, da ihr ein ähnlicher Tatbestand zugrunde liegt, während der Erlaß Nicolaus V., der drei Jahre früher datiert, sich sowohl durch sein Geltungsbereich als durch seine Bestimmungen wesentlich von den zwei genannten, in das Corpus non clausum aufgenommenen unterscheidet.

Die Bulle Kallixts bietet ein ähnliches Bild von der Aus-

---

[1] Das Gutachten des Cardinals Wilhelm Philastrius Gualesinus, dem Martin V. den Vorsitz einer mit der Untersuchung der Frage beauftragten Kommission übertragen hatte, bezeichnet nur die Renten als wucherisch, deren Rückkauf nicht im freien Belieben des Rentmanns stehe, sondern von vorneherein festgesetzt sei. Wollte man die auf Grund eines einseitigen Rechts des Rentmanns kündbaren untersagen, so würde der Bestand der Kirchengüter, im Maße sie von Renten abhingen, in Frage gestellt werden. Bruder, Rudolf IV. S. 96 f.

dehnung des Rentenkaufs und den Schwierigkeiten, die sich einerseits aus seiner Beurteilung durch die Kirchenlehre, andererseits seine wirtschaftliche Bedeutung für das Kirchenvermögen ergeben mußten.

„Nobis exhibita petitio[1] continebat", heißt es, „quod . . . in diversis Alemaniae partibus . . . talis inolevit consuetudo, quod habitatores et incolae . . . super eorum bonis etc. annuos . . . reditus seu census vendentes, pro singulis ex marcis . . . ab eis qui . . . emerint, certum competens pretium in numerata pecunia . . . recipere soliti fuere, illa ex domibus etc. praedictis . . . praedictorum solutione redituum et censuum efficaciter obligantes in illorum vendentium (sic!) favorem, hoc adjecto, quod ipsi pro rata, qua huiusmodi per eos receptam dictis ementibus restituerent in toto vel in parte pecuniam, a solutione redituum seu censuum, huiusmodi restitutam pecuniam contingentium, liberi forent penitus et immunes, sed iidem ementes, etiamsi bona etc. huiusmodi processu temporis ad omnimodae destructionis sive desolationis reducerentur opprobrium, pecuniam ipsam etiam agendo repetere non valerent". Das bedeutet Rentenverträge mit einmaliger oder ratenweiser Ablösbarkeit seitens des Rentmanns. Die Rechtsgültigkeit solcher Verträge nun sei angefochten worden, und es hätten manche Rentenpflichtige mit dem Einwand des Wuchers ihre Verpflichtung zur Leistung der Rente geleugnet. Dadurch laufe die Kirche Gefahr geschädigt zu werden, denn „in talibus emptis censibus et reditibus fructus, reditus et proventus plurium ecclesiarum, monasteriorum, hospitalium et ecclesiasticorum beneficiorum civitatis et dioecesis ac partium praedictarum, nec non fere omnes quotidianae distributiones, quae in plerisque ex ecclesiis ipsis divinis interessentibus ministrari solent, consistere noscuntur". Mit dem Verweis auf die oben genannte Bulle Martins V. wird vom Papst dieselbe Entscheidung getroffen. „Nos praefatos contractus licitos jurique conformes, et vendentes ad . . . solutionem censuum . . . teneri . . . declaramus".

Durch beide Entscheide wird also der Rentenkauf mit Ablösungsrecht ausdrücklich gestattet, wobei der Zinsfuß nicht mehr als $7^1/_7$ bis $10\,\%$ betragen darf.[2] Eine eigentliche Begründung wird nicht gegeben. Martin V. beruft sich nur im allgemeinen auf die „determinatio doctorum". Wie von der Doktrin die praktische Rücksicht auf die wirtschaftlichen Tatsachen, soweit die Kirche durch sie berührt wurde, nicht außer

---

[1] Die Anfrage war von Merseburg ergangen.
[2] s. den Text der Bulle von 1425.

acht gelassen wurde, so ist wohl auch der politische Gesichtspunkt über dem theoretischen bei Erlaß dieser Bullen maßgebend gewesen.[1] Die Eingaben selbst weisen ja auf die große Bedeutung der Frage für die kirchlichen Güternutzungen hin; in der Diözese Breslau bestanden derzeit mehr als 2000 Bezugsberechtigungen.

Die schon erwähnte Verordnung von Nicolaus V. vom Jahre 1452 nimmt insofern eine besondere Stellung ein, als sie die Rentenverhältnisse in Sizilien und Spanien — dem Königreich beider Sizilien — regelt. Obgleich sie damit für das deutsche Gebiet keine Geltung hat, ist sie nicht nur ein weiterer Beweis für die Statthaftigkeit des Rentenkaufs, sondern fordert diesen geradezu als ein Mittel zur Bekämpfung der überhandnehmenden Darlehnsgeschäfte wucherischer Art.

Diese hätten solche Ausdehnung gewonnen, wird ausgeführt, daß die Geldbedürftigen ganz von den foeneratores abhingen und bei Zahlungsverzug ihr Vermögen „insatiabili usurarum voragine miserabiliter" verschlungen würde. Es hätten daher sowohl die geistlichen wie die weltlichen Körperschaften und Personen zur Errichtung von Rentenverträgen mit Ablösbarkeit und Erblichkeit der Rechte und Pflichten gegriffen, welche durch die weltlichen Gesetze anerkannt und geregelt würden, da solche Verträge ihnen die Geldbeschaffung „minori incommodo" ermöglichten. An ihre Gültigkeit werden nun seitens der Kurie einige Bedingungen geknüpft: „huiusmodi censualia, super rebus et proprietatibus suis ac facultatibus et emolumentis (!) eorundem instrumento gratiae pro consimili pretio illa redimendi mediante, dummodo annualis census . . . decimam partem principalis recepti . . . non excedat[2] inter se contrahendi . . . plenam licentiam et liberam . . . concedimus facultatem". Es wird also als Voraussetzung der Gültigkeit des Rentenkaufs auch hier die Ablösbarkeit um die Kaufsumme genannt. Ferner aber gilt als Rente hier nicht nur eine Leistung, welche „super domibus, possessionibus et proprietatibus specialiter" errichtet wird, sondern auch eine solche, deren Grundlage durch das Gesamtvermögen — „generaliter super omnibus bonis, reditibus, emolumentis, juribus et rebus" — dargestellt wird, oder wie

---

[1] Ein Passus der Bulle Kalixts III., der sich zwar nicht im Corpus, wohl aber in sämtlichen Codices der Compilatio V. befindet, lautet: „. . non igitur utilitates vestras indebite impediri . . . indulgemus, ut . . "

[2] Es ist hier ausdrücklich vom Rentenkauf die Rede und Neumann, Wucher S. 568 irrt in der Annahme, es handele sich damit um die Anerkennung des zinsbaren Darlehns überhaupt. Die Datierung der Bulle mit 1542 a. a. O. ist Satzfehler.

es weiter heißt: „super facultatibus et emolumentis“. Also sowohl Mobilien als Forderungsrechte und „Eigenschaften“ werden zugelassen. Gerade die auf letztere begründeten Renten, die census super persona unterscheiden sich vom Kreditgeschäfte des zinsbaren Darlehns schließlich nur dadurch, daß die Rückzahlung nicht zu Beginn vertragsmäßig terminiert, sondern in das Belieben des Schuldners gestellt ist.

Die nächste Maßregel der Kurie gegen die Ausschreitungen des Rentenkaufs ist das mehr als 100 Jahre später erlassene Dekretale Papst Pius V. (1568).

Die wirtschaftlichen Verhältnisse hatten inzwischen durch den Umschwung, der der Reformation vorherging, bedeutende Verschiebungen erfahren, und der verminderte Einfluß der Kurie sollte durch eine um so schroffere Umgrenzung der vor dem kanonischen Recht gültigen Vertragsbedingungen gestärkt werden,[1] — diesmal sehr gegen die Auffassung der kanonistischen Gelehrten, die einer freieren Gestaltung des Vertragsrechts das Wort redeten.

Als Rentenobjekt läßt das Dekret ausdrücklich nur Immobilien und Quasiimmobilien zu, die genau umschrieben sein müssen, und deren freier Besitzwechsel unter Lebenden und von Todes wegen gewährleistet und durch keinerlei Handänderungsabgabe (laudemium) belastet ist. Dem Rentherrn bleibt nur das Vorkaufsrecht innerhalb eines Monats. Verträge, in welchen Verzugszinsen oder ein Pfandrecht am Rentenobjekt vorgesehen sind, sind nichtig, desgleichen die fortlaufende Rentenpflicht des Rentmanns trotz Entwertung des Objekts infolge vis major. Verboten war die Erhöhung der Rente und die Begründung einer zweiten zugunsten derselben Person oder eines Strohmanns (persona supposita), selbst wenn sie auf ein anderes Objekt desselben Besitzers erfolgen sollte. Endlich wurde für alle Renten die Kündbarkeit mit zweijähriger Frist und die Ablösbarkeit zum Kaufpreise vorgeschrieben.

Die im Jahre 1592 erlassene Bulle von Clemens VIII. steht auf demselben Boden, den Pius V. eingenommen hatte, und setzt einen Normalrentenfuß von 7 % fest.

---

[1] Das Dokument sagt nach Aufzählung der für die Gültigkeit erforderlichen Bedingungen „omnes, in quos sub alia forma pervenerunt census, hortamur in Domino, ut singulos contractus censurae bonorum religiosorum subiiciant et animarum saluti consulant“. Vgl. dazu die Mitteilung Werner Rolevincks a. a. O., daß der Rentenkauf trotz der Billigung durch die Päpste dennoch „Gewissensbedrängnisse“ hervorrief. (Steffenhagen Traktat S. 356.)

Im ganzen bringen die päpstlichen Bestimmungen dasselbe, was von der Doktrin, wie oben dargestellt, als mit den Grundsätzen der kirchlichen Morallehre verträglich bezeichnet wurde.[1]

In dreifacher Weise wird das Interesse des Rentmanns als der wirtschaftlich schwächeren Partei, die zur Beschaffung eines Geldbedarfs eine dauernde Zahlungsverpflichtung auf sich nahm, geschützt: der Zinsfuß wird normiert und damit der Ausbeutung ein Riegel vorgeschoben; die selbständige Verfügung über das belastete Eigentum in Verkauf und Vererbung wird gesichert, womit für die wirtschaftliche Bewegungsfreiheit des Rentenzahlers gesorgt ist; endlich ist dieser in jedem Falle zur Ablösung berechtigt, es ist also in sein Belieben und Vermögen gestellt, den durch die Rente gebundenen Teil seines Grundertrages oder des mit dem Boden verknüpften Erfolges seiner Tätigkeit nach Rückerstattung der Hauptsumme an neuen Verwendungs- und Gewinnmöglichkeiten teilnehmen zu lassen.

3. Die Stellung der Reformatoren.

Der geistige Umschwung, der durch den Humanismus angebahnt in der Reformation zur vollen Entfaltung kam, mußte seine Wirkung um so mehr auch auf die Beurteilung wirtschaftlicher Dinge haben, als es die ökonomischen Zustände waren, welche nicht zuletzt die Gemüter für die neuen Ideen empfänglich gemacht hatten. Ein kurzer Blick auf die Meinung der führenden Geister über die Fragen des Wuchers und Rentenkaufs ist daher am Platze und vermag zum Maßstab des Fortschritts, den die Emanzipation von der Autorität der römischen Kirche auch auf diesem Gebiete bedeutete, zu dienen. Zugleich gibt er die Grundlage der politischen Vorgänge der Reformationszeit, mit denen die weitere Entwicklung des Rentenkaufs im Wirtschaftsleben der Städte eng verknüpft ist.

Wenn das Zinsverbot der Kirche sich als ein Rechtsgebot darstellte, dessen innere Begründung in dem Moralsystem gegeben war und dessen Befolgung daher eine Bedingung religiösen Lebens bildete, so entsprach es im Sinne Luthers einer Forderung der christlichen Nächstenliebe, der Grundlage eines sittlichen Gemeinschaftslebens.[2]

---

[1] Eine eingehende Behandlung der mehr als 17 „Conditiones, quas postulat censualis contractus“ bei Azorius P. III lib. X c. 5—21.

[2] Eck: Einleitung zu „Kaufhandlung und Wucher“. Luthers Werke (Schwetschke und Sohn) VII S. 509.

Von welchem Standpunkt Luther die Dinge des Wirtschaftslebens überhaupt sah, zeigen seine Worte: „Das weiß ich wohl, daß es viel göttlicher wäre Ackerwerk zu mehren und Kaufmannschaft zu mindern, und daß die viel besser tun, die der Schrift nach die Erde und ihre Nahrung daraus suchen".[1] Er unterscheidet sich also in dem Bestreben, die Naturalwirtschaft als die ideale Form des Daseins hinzustellen, in nichts von der kanonistischen Lehre.[2] „Denn Geld ist eine unfruchtbare Ware, trägt und heckt nicht wieder Geld,[3] da man's gleich säet, wie Getreide tut, . . . Darumb sind die itzigen Händel mit dem Gelde unrecht und wider Gott, die Land und Leute verderben und aussaugen."[4] Gleich der kanonistischen Lehre verwirft er die „Zinsen", läßt aber das „Interesse" gelten. „Wo die Gefahr nicht ist im Zinskauf, da ist eitel Wucher."[5] An einer anderen Stelle des Großen Sermon vom Wucher, der diese Worte enthält, wird jedoch ein mäßiger Zinsfuß — 4 bis 6 % — für zulässig erklärt und überhaupt seine möglichste Herabsetzung gefordert, „je weniger aufs Hundert, je göttlicher und christlicher der Kauf ist".[5] Wiewohl der Zinskauf zugelassen sei, „so ist er doch hässig".[6] Ganz im Einklang mit dieser Behandlung der Frage, die den Zinskauf nicht grundsätzlich verwirft,[7] sondern das Schwergewicht auf das Motiv der Ausbeutung legt, ist Luthers Ausführung im kleinen Sermon: „Summa, ich achte, der Zinskauf sei nicht Wucher; mich dünkt aber seine Art sei, daß es ihm leid ist, daß er nicht muß ein Wucher sein: es gebricht am Willen nicht und muß leider fromm sein".[8]

Aus dieser Stellung, die nicht dem Einblick in eine wirtschaftliche Notwendigkeit entspringt, sondern dem Wunsche nach voller Betätigung christlicher Sittlichkeit auch auf diesem Gebiete,

---

[1] a. a. O. I S. 287.

[2] vgl. S. 41 Note 4. Auch Erasmus von Rotterdam sagt: „Die christliche Liebe kennt kein Sondereigentum". Roscher, Geschichte der Nationalökonomie S. 42. Folgerichtig hält Luther den Zehnten für die gerechteste Form der Abgabe, da er im Verhältnis zum Ernteertrage stehe, den Empfänger an dessen Wechsel teilnehmen lasse. Wiskemann, Nationalökonomische Ansichten S. 63.

[3] Eine Lehre, die nicht erst von den Kanonisten, sondern bereits von Aristoteles vertreten wurde.

[4] Erlanger Ausg. Bd. 57 S. 360.

[5] Erlanger Ausg. Bd. 20 S. 117.

[6] a. a. O. S. 109.

[7] Insofern hat Zach. Ursinus recht, wenn er sagt, Luther gestatte „ein Wücherlein", verwerfe aber den Wucher (Neumann, Wucher S. 489 Note 1). Dieser Vorwurf jedoch kennzeichnet gerade die gesundere Auffassung Luthers gegenüber der Doktrin der Kirche.

[8] Wiskemann, Nationalökonomische Ansichten S. 55.

erklären sich auch die Widersprüche, die sich aus Luthers gelegentlicher Erörterung der praktischen Grenzen der Zulässigkeit des Darlehns, von dem der Rentenkauf nunmehr nur noch als eine Form unter anderen erscheint, ergeben.[1]

Das Darlehn auf Pfand, sagt eine Predigt,[2] die über den allzu hohen Zinsfuß[3] Klage führt, sei zu gestatten, wenn der Zinsfuß mäßig und ein Wiederkaufsrecht vorhanden sei.[4] Im Gegensatz zu der hier geforderten Wiederkäuflichkeit sagt Luther in den Tischreden:

> „ich wär's wohl zufrieden, von Hundert 6, 7 oder auch wohl gar 8 [zu] nehmen, weil die Güter gestiegen sind, mit einem Unterpfand; doch also, daß es solchen Zins tragen könne, und daß der Käufer nicht Macht habe die Hauptsummam wiederzufodern.[5] Da aber kein Unterpfand eingesetzt, sondern schlecht nur Geld auf Zinse geliehen wird, und man die Hauptsumma auf eine gewisse Zeit zu fodern hat, da ist es nicht recht."[6]

Melanchthon und Zwingli billigen das Zinsnehmen vom christlichen Standpunkt zwar auch nicht, erkennen jedoch seine tatsächliche Unvermeidlichkeit und die Pflicht des Staates, dasselbe zu regeln, an. Zwingli erkennt den Zins als Konsequenz des — an sich nicht erwünschten — Privateigentums an, er solle nicht verweigert, vielmehr den Vorschriften der weltlichen Obrigkeit Folge geleistet werden. Im einzelnen steht Melanchthon freier, Zwingli enger als Luther. Ersterer hat gegen Sicherung der Rente durch das Gesamtvermögen nichts einzuwenden, während Zwingli nur die Früchte, das Einkommen, nicht aber das Vermögensobjekt selbst belastet wissen will.[7]

Unvergleichlich tiefer ist Calvin[8] in das wirtschaftliche Wesen des entgeltlichen Kredits eingedrungen. Er bestreitet, daß das Lucaswort, auf welches die Kanonisten sich stützen, die Zinsen verbiete, er sieht im Wesen des wirtschaftlich genutzten Geldes dieselbe Fähigkeit der Werterzeugung, wie sie dem bestellten Acker, dem vermieteten Haus zukomme. „Quis dubitat

---

[1] Belege bei Neumann, Wucher S. 615f.

[2] Erlanger Ausg. Bd. 45 S. 7.

[3] In Leipzig betrage er bis zu 60%! vgl. auch a. a. O. Bd. 57 S. 350.

[4] Ferner verwirft L. die Radizierung der Rente auf das Gesamtvermögen. Wiskemann, Nationalökonomische Ansichten S. 56.

[5] „Was ein redlicher Kauf ist, das ist kein Wucher". Vermahnung an die Pfarrherren 1540.

[6] Erlanger Ausg. Bd. 57 S. 360. Weitere Äußerungen über zulässige Zinshöhe Bd. 23 S. 300.

[7] Wiskemann, Nationalökonomische Ansichten S. 65 u. 71f.

[8] Ebenda S. 80f.; Neumann, Wucher S. 493f.

pecuniam vacuam inutile esse?“[1] fragt er auf der einen Seite, um andererseits einer schädlichen Zügellosigkeit wirtschaftlichen Strebens in Wucher und Ausbeutung entgegenzutreten. Die Zinshöhe will er nicht gesetzlich normiert, sondern einem gerechten Ermessen überlassen sehen. Auch darin zeigt er volles Eindringen in den wirtschaftlichen Geist seiner Zeit, daß er das zinsbare Darlehn dem Rentenkauf vorzieht, weil dasselbe durch das Fehlen der Realbelastung nicht so dauernd schädliche Folgen haben könne.

Calvin erscheint in dieser Beziehung um so mehr alleinstehend, als Männer wie Hutten, Sebastian Franck u. a. das Zinsnehmen aufs schärfste verurteilten,[2] und daß nicht er, sondern jene in ihrer großen Mehrzahl den durch die Wucht der religiösen Begründung gestärkten Hintergrund abgaben, von dem aus die wirtschaftlichen Wünsche der Massen gegen die Autoritäten von Kirche und Gesetz andrängten, war um so natürlicher, als von jenen Gedankengängen aus die Forderung der Aufhebung der drückenden Lasten nur als eine selbstverständliche Nutzanwendung erscheinen mußte. Während Sebastian Franck noch die Zahlung der Abgaben und Zinse, auch wo sie drückend und ungerecht seien, fordert,[3] verkündet Strauß in den Thesen, die er 1524 in Eisenach verfaßt, es sei recht die Zinszahlungen einzustellen, auch entgegen dem Willen der Obrigkeit.[4] Und Luther selbst sah sich in seinem „hart Büchlein“ gegen die Bauern genötigt, den Konsequenzen entgegenzutreten, die der aufs äußerste bedrängte vierte Stand nicht ganz ohne Berechtigung aus seiner Lehre gezogen hatte.

5. Kapitel.

Gesetzgebung.

Die Ablösungsgesetze bilden eine Reihe von Versuchen, die darauf abzielen, die von den Wirkungen der unablöslichen Renten wirtschaftlich betroffenen gesetzgebenden Gewalten, seien es die Städte, die Landesfürsten oder das Reich selbst, von diesen zu befreien.[5] Da die Ewigkeit der Renten dem Interesse des Rent-

[1] Sombart, Kapitalismus I S. 379.
[2] Wiskemann a. a. O. S. 24 u. 94.
[3] Ebenda S. 91.
[4] Ebenda S. 94.
[5] Von rechtlichen Motiven im eigentlichen Sinne läßt sich bei der Regelung dieses Privatrechtsgeschäfts, wenn man nicht den Schutz der wirtschaftlich Schwächern (was aber mit der Sorge für den „gemeinen Kasten“

herrn entsprach und zugleich das anfangs selbstverständliche war, so konnte es bei einer Zulassung der Ablösbarkeit durch jeweiligen Vertrag nicht sein Bewenden haben, vielmehr machte sich ein Eingreifen der Gesetzgebung nötig, welche stets von neuem, teilweise schon, wie weiter zu zeigen, verhältnismäßig früh mit der Regelung sich befaßte.

Wenn es auf eine erschöpfende Darstellung der Gesetze in dieser Hinsicht, von den ältesten Statuten bis zur Reichsgesetzgebung des 17. Jahrhunderts ankäme, wäre es die Aufgabe, vor allem den Inhalt möglichst zahlreicher Stadtrechte, etwa in Anlehnung an ihre einzelnen Familien, in Hinsicht auf das Thema zu untersuchen und die Ergebnisse zu einer vergleichenden Wirtschaftsgeschichte der Städte in Beziehung zu setzen. Der Erfolg wäre jedoch nur der einer zeitlich-lokalen Abgrenzung eines Vorgangs, der als allgemeine Erscheinung in hinreichender Weise auf anderem Wege sich feststellen läßt.

Da hier nur zweierlei beabsichtigt ist, nämlich ersichtlich zu machen, in welche Epoche der für die einzelnen Gebiete und Städte verhältnismäßig nur geringe Abweichung aufweisenden Entwicklung des Wirtschaftslebens die Ablösungsgesetze fallen, und ferner: in welcher Weise sie dieselbe bewirken bezw. regeln wollen, so darf es berechtigt erscheinen, aus den besonders für die Blütezeit des Stadtrechts außerordentlich zahlreichen und doch oft sich einförmig wiederholenden Bestimmungen das Charakteristische heranzuziehen und dieses, ergänzt durch Abweichungen, den Feststellungen zugrunde zu legen, um die es hier zu tun ist.

Bevor auf dem Wege des Gesetzes in die freie Vertragsregelung des Rentenkaufs eingegriffen wurde, konnte diese, wie oben gezeigt, in zweifacher Weise über die Ablösung bestimmen.[1]

Sie konnte erstens die Ablösung ausdrücklich durch die Festsetzung der Rente als ewiger unablöslicher ausschließen. Wo dieses geschieht, soll damit die ursprünglich selbstverständliche und keiner besonderen Feststellung bedürfende Tatsache der Unablöslichkeit im Gegensatz zu den Ablösungsrenten, für deren nunmehriges Auftreten solche Feststellung den Beweis gibt, zum Ausdruck gebracht werden.[2]

---

oder das Staatssäckel zusammenfällt) für ein solches, d. h. ein sozialpolitisches ansehen will, wenig feststellen. Den städtischen und landesherrlichen Maßnahmen liegen fiskalische Interessen zugrunde; die Reichsgesetzgebung ist wegen ihrer Vertragsnatur vorzugsweise politisch zu verstehen, soweit es sich nicht um Kleiderordnungen, Sittenvorschriften usw. handelt.

[1] Das Nähere S. 24f.

[2] Es ist jedoch wohl zu beachten, daß die Vorschrift der Ablösbarkeit keineswegs die Einführung ablösbarer Renten bedeuten mußte, daß solche

Es konnte ferner im Vertrag die Ablösung in das Vermögen und Belieben des Rentmannes gestellt werden, wobei er häufig bei Nichtausübung dieses Rechts innerhalb einer bestimmten Frist desselben verlustig ging.[1] Die dritte an sich denkbare Möglichkeit einer Ablösungsübereinkunft in den Rentenverträgen, nämlich eine darauf zielende Verpflichtung des Rentmannes, war natürlich ausgeschlossen, da eine solche im Interesse keiner der Parteien liegen konnte, indem sie den Rentmann in eine Zwangslage versetzt und den fortlaufenden Rentenbezug des Rentherrn unterbrochen, zudem aber den Rentenkauf zu einem Zinsdarlehnsgeschäft gemacht und in Gegensatz zum geltenden Recht gebracht hätte.

Die Ablösungsgesetze nun konnten ebenfalls in doppelter Weise in den Rentenvertrag eingreifen. Sie konnten die Unablöslichkeit für nichtig erklären und die Ablösung dem Rentmann anheimstellen, oder aber sie konnten weiter gehen und eine Ablösungspflicht aufstellen. Hatten die Gesetze ersterer Art rückwirkende Kraft, so bedeutete das dennoch die Möglichkeit tatsächlichen Fortbestehens von ewigen Renten, da dieses ja vom Rentmann abhing. Wenn die Bestimmung sich nur auf künftige Verträge bezog, so wurde das Fortbestehen früherer Ewigrenten nicht berührt, da dem bisherigen Rentmann keine Möglichkeit der Ablösung gewährt wurde. Durch die Zwangsvorschrift der Ablösung hingegen, die sich naturgemäß nur auf bereits bestehende Verträge bezog, wurde die Rückgängigmachung des Rentenverhältnisses bewirkt, also die völlige Aufhebung der durch dasselbe entstandenen wirtschaftlichen Beziehung. Ihre logische Ergänzung mußte eine solche Vorschrift im völligen Verbot der Errichtung neuer Rentenverträge finden.[2]

An Hand der Ablösungsgesetze selbst sei nun ein Bild davon gewonnen, in wessen Interesse sie erfolgten und was sie durch die Ablösung bezweckten.

Wohl das älteste erhaltene Ablösungsgesetz fällt in das 13. Jahrhundert. Das Lübische Stadtrecht von 1240 sagt in art. 195:

---

vielmehr schon neben den ewigen bestehen konnten; wie das Kölner Eidbuch von 1395 I § 10 neben „erfflige renten“ auch „rente up afloesinge“ nennt. Stein, Köln I S. 151 Zeile 21 f.

[1] Die nachträgliche Gewährung der Ablösung von seiten des Rentherrn ist ein jedesmaliger Gnadenakt und nicht die Folge eines Vertragsrechts.

[2] Inama-Sternegg, Wirtschaftsgeschichte III, 1 S. 406 nimmt ein „generelles Verbot des Rentenkaufs“ an, doch enthalten seine Belege (daselbst Note 2) nur die Bedingung des Konsenses.

> Dar ene gemene not to handes na dem groten brande, wart dat recht gemaket, dhat al dat wikbeldegelt, dat vort mer to queme, man wedderkopen mochte, jo um also vele, alse it gekoft wart.[1]

Künftige Renten also sollten stets abgelöst werden können.[2] Die Motivierung, der große Brand, läßt die Absicht deutlich erkennen: das zum Wiederaufbau nötige Kapital sollte, einmal aufgenommen, bei wiedererlangtem Wohlstand nicht die Ursache einer dauernden Einkommensminderung sein. Vielleicht mit veranlaßt durch die Erfahrung dieses Brandes und aus der Überlegung, daß infolge eines solchen Ereignisses die Lasten die Leistungsfähigkeit des Rentmannes weit übersteigen konnten, wenn ihm, solange das Besitztum ihm den Ertrag gewährleistete, nicht die Möglichkeit der Ablösung offen stand, ist dann im art. 197 die Ablösbarkeit auch auf die bestehenden Leihzinse ausgedehnt worden;[3] eine Maßregel, die dem Betroffenen selbst kaum mehr nützen konnte.[4]

Hamburg, das zum lübischen Rechtsgebiet gehörte, weist nicht viel später eine in mehrfacher Hinsicht bemerkenswerte Bestimmung auf. Es heißt im Stadtrecht von 1270 II, 1:

> „So wor een man vorkoft an syn eruetyns, it sy mynre ofte mere, degenne de den eruetyns uthgeuen schal, hulpe em God dat he de pennynge wunne, ofte dat he syn erue vorkofte, vnde den eruetyns losen wolde, vnde geue he denne ener marke mer van ieweliker mark, den de eruetyns iegen ene koft were, dar mede schal syn erue fryg wesen. Is it ouer [ok] myn, so schal he eme geuen also dar to boret".[5]

Hier ist der Zweck völlig klar: wenn der Rentmann durch glückliche Tätigkeit „Pfennige gewonnen", Ersparnisse gemacht

---

[1] Kraut, Grundriß S. 277: Hach, Lübisches Recht II 125 u. III 229.

[2] Pauli, Abhandlungen IV S. 19, deutet den Artikel dahin, daß hier nur für ohnehin ablösliche Renten die Ausbedingung einer die Kaufsumme übersteigenden Ablösungssumme verboten wurde. — Hier wie bezüglich Hamburg und Danzig verwechselt Kuske, Schuldenwesen S. 35, Ablösung mit Ablösbarkeit. Die letztere bedeutet ein Recht, durch dessen Ausübung die erstere eintritt. Die behandelten Gesetze gestatten die Ablösung, schreiben sie aber nicht vor. vgl. daselbst S. 25: „Das Recht der aktiven Kündbarkeit"!!

[3] Hach, Lübisches Recht II, 127.

[4] vgl. dazu Neumann, Wucher S. 234; Inama-Sternegg a. a. O. III, 2 S. 468 Anm. 2 bezieht unter Hinweis auf Neumann den Art. 195 irrtümlich auf Ablösbarkeit der Erbzinse. Diese, die worttinse, behandelt jedoch Art. 197; vgl. auch Pauli, Abhandlungen IV S. 14.

[5] Lappenberg, Rechtsaltertümer; Hach a. a. O. III, 264.

hat, erhält er die Möglichkeit, sich von der dauernden Last zu lösen, die seinem wachsenden Wohlstande im Wege lag. Die Alternative „oder daß er sein Erbe verkauft“ kann sich nur auf den Fall des Verkaufs an den Rentherrn selbst beziehen, wobei die Ablösungssumme in der vorgeschriebenen Höhe vom Kaufpreis abgezogen wurde; bei einem Verkauf an Dritte ging ohnehin die Rentpflicht mit dem Objekt vom bisherigen Besitzer an den Erwerber über. Die Bedingung, Erhöhung der Kaufsumme um den Betrag einer Rente, wird in der Variante des weit neueren Segenberger Kodex[1] durch die Ablösung in Höhe des Kaufpreises ersetzt:

„ . . . nicht vorwesen, wen he denn erue tyns wil losen, alsze he gekofft is“.

Neben diese Stadtrechte aus der Lübischen Gruppe[2] seien zwei weitere gestellt: ein Goslarer Privileg König Rudolfs, das später, von Wenzel bestätigt und erweitert, ins Stadtrecht aufgenommen wurde; und eine Bestimmung der Stadt Brilon, die zur Rüthener Rechtsfamilie zählt.[3]

Das Privileg ist von 1283 datiert und bestimmt:

„quod quicunque ex vobis unius marce redditus nomine census in domo sui concivis habeat, illos pro decem marcis restituat domino domus ipsius, quandocunque idem facultatem habuerit redimendi. Si vero census maior vel minor fuerit, quam superius est expressum, secundum estimacionem predictam dictum censum redimat et absolvat . . .“[4]

Das Stadtrecht von Brilon 1290 lautet[5]:

„ . . . statuimus quod quicunque ex nostris opidanis pensionem pecunialem ex suis domibus annuam persolvere tenetur, illam pensionem ipso termino persolutionis vel infra duos immediate ipsum terminum subsequentes dies reemere potest . . . Et ista electio et institutio in redditibus et pensionibus pecunialibus emptis observabitur, in aliis vero minime“.

Die Ablösungssumme muß „integraliter“, also nicht ratenweise gezahlt werden. Der Ablösungsfuß wird ausdrücklich den Parteien überlassen und nur verlangt, daß die Rente im Ab-

[1] In ihm fehlt auch der Passus „ofte—vorkofte“.
[2] Auch Lübeck war ursprünglich (1160) von Heinrich dem Löwen mit Soester Recht bewidmet.
[3] Gaupp, Stadtrechte I S. XXI.
[4] Bode, UB. Goslar Nr. 311.
[5] Seibertz, UB. Westphalen I Nr. 434 § 15.

lösungsjahr ordnungsmäßig entrichtet wurde. Der Schlußsatz gibt die gleiche klare Unterscheidung zwischen Rente und Leihzins, wie dieses in Lübeck der Fall war, wobei zudem unter den redditus non empti zweifellos auch die der Kirche und ihren Anstalten um Gottes willen gestiften Renten gemeint waren — wiederum eine gesetzliche Sonderstellung der Kirche als Rentherr, wie man ihr auch im Zusammenhang der allgemeinen Ablösungsgesetze oft begegnen kann.

Der Hausbesitzer konnte in Lagen geraten, in denen er für eine bestimmte ihm vom Rat auferlegte Baupflicht (z. B. Besserung, Brandmauer) sich die Mittel verschaffen mußte. Gelang ihm das nicht, so half das Gesetz durch einen Zwangsbaukredit, wie folgende Bestimmung der Bremer Statuten von 1303 dartut[1]:

> „ . . . vermochte och enes mannes nabur nicht dhe muren tho makende unde he dat helde mit sineme eide. So scolde dhe andere twisghen an beyden dhe muren allene maken . . . dat dhe mure half hadde costet dat scal eme sin nabur gelden, unde gheven ome dar vore ingelt an sinen erve also dat vor verteyn marc borede en marc in geldes dat ingelt gantz ofte de helfte mach he losen wanne he wel dar scal men och uses stat bref upgheven . . “,

scheinbar die erste Bestimmung über die Ablösbarkeit in Bremen, wie bei einer solchen „schwebenden Schuld“ nahe lag, da anderenfalls der reichere Nachbar aus der Notlage dauernden Gewinn gezogen hätte. Wie ersichtlich, konnte ratenweise (zu 7 %) abgelöst werden, eine Ausnahme, die sich auch aus dem Wunsche weitgehender Begünstigung des unvermögenden Teils, zugleich aus dem Interesse der Stadt an möglichster Feuersicherheit erklärt.[2]

Die Bremer Statuten sagen über die Ablösbarkeit der ewigen Renten im allgemeinen nichts aus, und auch wo von der Mitte des 14. Jahrhunderts an häufiger von der Ablösung die Rede ist, handelt es sich oft um die Regelung derselben innerhalb der

---

[1] Betrifft den Bau von Grenzmauern zwischen Grundstücken. Ölrichs Sammlung S. 30 f. Diese Zwangsrente findet sich öfters, z. B. in Hamburg laut Statuten von 1292 u. 1497. Gaedechens Renten S. 429. Ebenso in Lübeck 1309, wo der Rentfuß mit 6¼ % festgesetzt wird. Siebenkees Beiträge IV S. 223.

[2] Eine kommunalpolitisch bemerkenswerte Verordnung bestand 1346 in Dortmund: die Ablösbarkeit war nur für Renten auf steingedeckte Häuser gewährt. Frensdorf, Dortmunder Statuten (Hanseatische Geschichtsquellen 3) S. 201.

Vertragsbedingungen,[1] nicht immer um Gewährung des Ablösungsrechts entgegen den Verträgen.[2]

In Lüneburg[3] wird die Ablösbarkeit vom Nachweis des Rechtes durch den Rentmann abhängig gemacht, die Ewigrenten also, wo sie bestehen, ihres dauernden Charakters nicht entkleidet. Desgleichen enthält das Magdeburg-Breslauer Schöffenrecht[4] aus derselben Zeit nur den Modus der Ablösung für Wiederkaufsrenten, wohingegen das Brünner Schöffenbuch von ca. 1350 in klarer Kürze feststellt[5]:

> „Dominus rex Johannes in favorem communitatis civitati privilegium dedit, quod nullus in civitate censum perpetuum habeat, si ... civis censum sponte voluerit solvere perpetuum, potest".

Es wird nur Pünktlichkeit in der Zahlung der Rente gefordert (Art. 122); anderenfalls hätte der Rentmann von seinem Recht Gebrauch machen können, um den Rentherrn an der Eintreibung böswillig vorenthaltener Renten zu verhindern. Denn mit der Ablösung war jedes Recht aus dem Kauf der Rente erloschen.[6]

Im Gegensatz hierzu, was Klarheit anlangt, steht ein Schöffenspruch des benachbarten Prag vom Jahre 1380:

> „Item der pfaffen brieff sal man sigelen mit der stat sigel, die in selber louten, wan ein man der mag den zins mit X sex. ablasen".[7]

Gemeint ist, es sollten die Verkäufe von Renten an Geistliche vor dem Rat erfolgen und mit der Ablösbarkeitsklausel zu 10 % versehen werden. Der Schluß Rößlers,[8] es werde hier die Ablösbarkeit aller Ewigrenten, also auch der bestehenden, dekretiert, scheint nicht haltbar.

Handelt es sich bisher, wo wirkliche Ablösungsbestimmungen vorlagen, darum, die Unkündbarkeit für nichtig zu erklären,

---

[1] So im Stadtrecht von Überlingen (14. Jahrhundert) § 35: „zins wide ze lösen ... umb das höpgut", was „koufte Zinsgelt" überhaupt, nich bisher unablösliche Rente betrifft. Oberrhein. Stadtrechte II, 2, I; vgl. dor XXII § 118.

[2] Nagel, Grundbesitz S. 53 nimmt für die oberhessischen Städte im 14. Jahrhundert die Ablösbarkeit als allgemein an.

[3] Dreyer, Nebenstunden S. 379; Kraut, Lüneburg S. 56. Das Stadtrecht selbst ist 1247 verfaßt, doch stammt obige Bestimmung aus der Mitte des 14. Jahrhunderts. Kraut a. a. O. VII.

[4] Laband, Schöffenrecht IV, 1c 26; auch IV, 2c 90.

[5] Art. 119; Rößler, Rechtsdenkmäler II S. 62 f.

[6] vgl. ähnlich in Brilon oben S. 61.

[7] Rößler, Rechtsdenkmäler I S. 92.

[8] Rößler a. a. O. LXII.

dem Rentmann für alle Zukunft die Ablösung zu gewähren, so setzt ein Privileg für München von 1391 die Ablösbarkeit nur innerhalb bestimmter Termine, nämlich Palmsonntag 1391 und Georgi 1392, fest[1] — ein Verfahren, das in seiner Eigentümlichkeit später mehrfach wiederholt wurde und als eine Maßregel zur Befriedigung der um ihre Steuererträge besorgten Stadt wohl wie ein Aderlaß auf die vermögenden Rentleute wirken und von der Stadt selbst zur Schuldentilgung benutzt werden konnte, dem wirtschaftlich Schwachen aber infolge der knappen Frist nicht einmal ein Anstoß zu erhöhter Erwerbs- und Spartätigkeit war.

Wie das Bremer Recht einen Sonderfall behandelte, so auch ein aus dem Ende des 14. Jahrhunderts stammender Satz der Danziger Willkür von 1454[2]:

> „vnde ab her von eyme anderen meh czinses uff seyn erbe nemen welde, so sal er den ersten vnde vorighen czinsz abelozen".

Die Aufstellung einer unerfüllbaren Bedingung — denn wer neue Rente verkaufte, brauchte Geld, hatte also keines um die alte Rente abzulösen — kam dem Verbot der Kumulierung gleich.

Die Form der Vorschrift deutet auf ihren Ursprung aus einem speziellen Urteil. Eine Beziehung zu den Vertragsbestimmungen über Wiederkauf hat sie keinesfalls.

Die Bestätigung des Goslarer Privilegs durch König Wenzel fand 1390 statt. Nach Beschränkung des Rentenfußes von 10 % auf die Fälle, wo ein höherer nicht nachgewiesen werden konnte, gibt sie die allgemeine Begründung[3]:

> „uf datz de huser nicht vorvallen unde io der stad note tragen an stewer unde an wachte. — — Was aber geistliche luthe van eigenthums weghen von alder erbes tzinses ghehat hetten, datz blibe bey seinem rechten".

Wiederum das deutliche Ergebnis eines Kompromisses der kaiserlichen Sorge um die Steuerkraft der Stadt und der Rücksicht auf die Kurie.[4]

War hier der Erbleihzins der toten Hand von jeder Ablösbarkeit ausgeschlossen, so tut die Verordnung, welche Herzog Johann 1420 für die bayerischen Städte erließ, einen Schritt weiter und setzt völlige Gleichheit der geistlichen und weltlichen Rentherren fest. Sie bestimmt,[5]

---

[1] Auer, Stadtrecht CXLV f.
[2] Fol. 13; Neumann, Wucher S. 236.
[3] Göschen, Statuten S. 122 f., auch S. 25.
[4] Goslar wurde durch Karl IV. zur Reichsstadt erhoben.
[5] Rosenthal, Beiträge S. 298 Anm. 4.

„das dieselbe gülte, zins oder dienst ein iglicher, wer das thun will ... ablösen soll und mag, zu welcher zeit im jar er will, je 1 ℔ ß reg. um 16 ℔ [= $6^1/_4$ %] ... und die solch zins, dienst und gült also in den stetten und in iren purthingen gekauft oder von geschäft wegen haben, wer die sind, geistliche oder weltliche, soll der niemant wider sein“,

und erklärt, „daß solche Handlungen (nämlich die Errichtung von ewigen Renten) zumal fast wider uns ist“. Von einer Beschränkung der Ablösung auf einen Termin, etwa den der Rentenzahlung, ist hier ganz abgesehen.

Für Basel läßt sich an einer Reihe von Urkunden ein besonders deutliches Bild der städtischen Maßnahmen und ihrer Motive gewinnen.

Der Abschn. 7 des sogen. Blaubuchs von 1450 beginnt mit der Darlegung der besorgniserregenden Rentenbelastung:

„Unser räte ... hant ... betrachtet, das die ligende gütere, es sin höfe, hüsere und hofstetten, garten etc. swerlich mit zinsen beladen sint, und hant besorget, sölten soliche ligende gütere noch me und fürer beladen und beswert werden, das dadurch höfe, hüsere etc. ... wüste werden und villicht ungebuwen ligen müstent ...“.[1]

Es sollten daher alle künftigen Renten zu 5 % jederzeit abgelöst werden können. Zuwiderhandlungen werden mit einer Pön in Höhe einer Rente gestraft. Diese Vorschrift wird durch den Freiheitsbrief König Friedrichs III. im Jahre 1488 für „all und yeglich ewig gülten und zinss,[2] so geistlichem oder weltlichem ... verschrieben“ und mit demselben Rentfuß bestätigt und zugleich auf alle bestehenden Renten ausgedehnt.[3] Mit etwas größerer Deutlichkeit äußert sich der Rat über die wirtschaftliche Situation, ohne jedoch der im Privileg enthaltenen rückwirkenden Ablösbarkeit Erwähnung zu tun, vielleicht weil sie eben wegen des entstandenen Unheils praktisch nutzlos schien.

---

[1] Rechtsquellen von Basel I Nr. 143 l.

[2] Gült und Zins sind hier pleonastisch gebraucht, was aus dem „verschreiben“, „erkaufen“ hervorgeht und ferner daraus, daß noch 1527 und weiter wiederholte Erkenntnisse die Unablöslichkeit der Erbleihzinse betonen. Rechtsq. v. Basel I Nr. 264 Kap. 165 d u. 167.

[3] Was der Brief für die Stadt in ihrem Kampfe gegen die mächtigen geistlichen Rentherrn bedeutete, zeigen die Worte der Neuen Statuten von 1539: „Die keiserlich freyheit, so wir mit schwerem costen erlangt haben. —“ Rechtsq. v. Basel I Nr. 264 Kap. 114. Vgl. auch G e n g l e r, Städteprivilegien S. 21.

> Alsdenn vil und mancherley buwfelliger hüsere zu beden stetten sind, damit die selben in buw bracht und sollich dergleich scheden kunftenclich fürkommen werden, haben min herren bed rete ... verordnet: Nemlich als die geistlichkeit mergklich swere zinss uff den hüseren haben, und so die buwfellig werden, daz sie die nit buwen sondern invallen lassen, daz dann hinfür nyemand gestattet werden solle, dhein ewig zinss noch jarzyten oder derglich uff hüsere oder ligende gütere ze slachen.[1]

Da all dieses die Mißstände nicht zu bessern vermochte, ging der Rat 1527 noch bedeutend weiter. Er ließ die ratenweise Ablösung zu[2] und bestimmte ferner, der Ablösungsfuß solle im Zweifel 10 % betragen. Auch eine weitere Vorschrift: wenn die Rente zu einem niedrigeren Fuße als 5 % (der schon 1450 in dieser Höhe festgesetzt war) begründet worden, so sollte die Ablösung zum doppelten, d. h. mit der Hälfte der Kaufsumme erfolgen,[3] bedeutete eine ganz ungewöhnliche Begünstigung[4] des Rentmannes.

Hat bis gegen Ende des 15. Jahrhunderts die Aufhebung der Unkündbarkeit als eine oft von der keineswegs gleichmäßigen Gunst der jeweiligen Stadtherrn[5] abhängige Maßnahme der um die Steuerkraft ihrer Bürger und damit ihr eigenes Ansehen besorgten Städte eine noch lange nicht allgemeine Bedeutung erlangt, wie die häufige Erneuerung der Vorschriften und die Berufung auf Privilegien, die in finanziellen Dingen besondere Vergünstigungen bedeuteten, dartun, so wird um diese Zeit die Aufhebung allgemeiner und mit der wachsenden praktischen Verbreitung des römischen Rechts zum Ausdruck der herrschenden Rechtsanschauung.[6]

---

[1] Rechtsq. v. Basel I Nr. 209.

[2] Rechtsq. v. Basel I Nr. 264 Kap. 165c.

[3] Rechtsg. v. Basel I Nr. 264 Kap. 165f.

[4] Eine solche stellt auch das Verbot der Pfändung durch den Landfrieden von 1495 und frühere dar, obgleich es kaum in erster Linie mit Hinsicht auf die städtischen Privatrenten erlassen wurde. Eichhorn, Rechtsgesch. III § 450.

[5] Albrecht von Mainz mahnt in der Stadtordnung für Külsheim 1528 die Rentmänner zur Anwendung des Ablösungsrechts; „sollen mit fleiss auff wege gedengken, damit die ... pension mit der Zeit abgelost werde". Oberrhein. Stadtrechte I, 3 S. 128. — Schon 1358 erweist Graf Engelbert von der Mark der Stadt Hamm die Gnade der Ablösbarkeit zu $8^1/_3$ %, ausgenommen die Renten seiner Kirche und Kapelle in der Stadt. Overmann, Hamm Nr. 9.

[6] Auch in den Niederlanden finden sich im 16. Jahrhundert mehrfache Ablösungsordnungen. Lersner, Chronika von Frankfurt II, 118.

Interessant für dieses Stadium ist die Tatsache, daß im Jahre 1465 die Stadt Straubing sich von drei Juristen ein Gutachten über die Zulässigkeit des Rentenkaufs mit Kündbarkeit seitens des Rentmanns ausstellen ließ, das bejahend erteilt wurde.[1] Die Unsicherheit der städtischen Behörden, die eine wirtschaftliche Notwendigkeit nicht in Widerspruch mit dem römisch-kanonistischen Zinsverbot bringen wollten, gewinnt darin ihren bezeichnenden Ausdruck.

In den vielfach schon romanistisch beeinflußten Stadtrechtsreformationen wird die Ablösbarkeit aller ewigen Renten nunmehr häufig dekretiert.

Lübeck wiederholt nur seine alten Bestimmungen,[2] Frankfurt a. M. ordnet: „daß alle ... Ewige Zinss ... für unablösig ... bisshero ... gehalten, nun hinfüro durchaus ablösig ... seyn sollen“,[3] die Lüneburger Reformation gibt einen längeren Text, in dem Rente und Darlehn nebeneinander behandelt werden:[4]

> ... soll ... manniglichen ... frey stehen, entweder ewige Renthen in und aus den Häusern zu kaufen, oder aber darauf (d. h. auf die Häuser) als auf ire Unterpfände, Geld auszuleihen. Weil aber solche beyde Contract nicht einerley Art, ... so soll auch der gebürliche Unterschied ... in acht genommen ... werden, nemlich ... der Renthe ... verkauft (!),[5] ... der soll nicht die Macht haben, das ausgezahlte Kaufgeld wiederum abzumahnen, weil solches der natur des kaufes zuwider ist, sondern die Ablösung soll demjenigen, der die jährliche Renthe ausgiebt, allein frey stehen ... Wer aber Geld auf häuser und dergleichen Erbstücke ... ausleiht, ... der soll ... freye Macht haben, sein Geld ... wiederum abzumahnen.

Diese feine Unterscheidung ist in ihren Teilen im Grunde eine Tautologie: das Pfanddarlehn unterscheidet sich vom Rentenkauf in dieser Hinsicht eben durch den Kündigungsvorbehalt

---

[1] Rosenthal, Beiträge I, S. 298.

[2] Revidiertes Stadtrecht von 1586, III, Tit. 6 Art. 9.

[3] Reformation von 1509, II, 7, 3, und früher durch Ratsbeschluß von 1439. Lühe, Ablösung S. 43.

[4] Reformation von 1577, II, Tit. 7.

[5] Eine ungewöhnliche, doch nicht alleinstehende Auffassung, die von der Hingabe des „Hauptguts“ um den Preis der Rentenverpflichtung ausgeht. Übrigens bedeutet „Kauf“ nach Grimm, Wörterbuch: Tausch, kann also die Handlung des Käufers wie des Verkäufers bezeichnen. Nagel, Grundbesitz S. 40, definiert den Rentenkauf als „Kauf einer Geldsumme, wobei als Preis eine in meist jährlicher Periode wiederkehrende dingliche Abgabe konstituiert wird“!

seitens des Geldgebers; mit einem solchen Vorbehalt ist der Tatbestand des Rentenkaufs unvereinbar. Wie aber das sich nahe mit dem Rentenkauf berührende Darlehn hier als etwas durchaus Übliches behandelt wird, ebenso auch das Ablösungsrecht des Rentmanns. Daß es sich beim zweiten Fall des Textes um zinsbares Darlehn, also um Wucher handelt, erweckt keine Bedenken mehr.[1]

Auch in dieser Zeit sind immerhin zeitliche Unterschiede für die einzelnen Städte wahrzunehmen. Was die Reichsstadt Frankfurt zu Beginn des 16. Jahrhunderts getan, tritt im bischöflichen Köln erst zu dessen Ende ein und auch dann nur halb: Das Verbot der Grundfahr, der ewigen Rente, wurde wohl erlassen, erstreckte sich jedoch nicht auf die bestehenden Renten.[2]

Die vorwiegend straf- und prozeßrechtliche Bestimmungen enthaltenden Landfriedensgesetze bieten nichts auf das Rentenrecht Bezügliches.

Mit der wachsenden Geltung der Reichsgewalt um die Wende des 16. Jahrhunderts tritt die Ablösungsfrage als wiederholter Verhandlungsgegenstand in den Reichstagen auf.

Handelte es sich für die Städte um das wirtschaftliche Gedeihen ihrer Bürger und damit um die eigene finanzielle Leistungsfähigkeit,[3] so mußte auf die Abschiede und Ordnungen der Reichstage das durch die Wirkungen der geistigen Revolution bedrängte Interesse der weltlichen und geistlichen Reichsfürsten und die Grundsätze der Kirche, wie sie in wiederholten Bullen und Dekretalen vorlagen, von Einfluß sein.

Der Augsburger Reichsabschied von 1500 gibt in Tit. XXXII, „dieweil ... unter dem Schein derselben (= Rentenkäufe) mancherley Gefährlichkeit und Unziemlichkeit geübt wird", die allgemeine Vorschrift, für sie „ziemliche Form, Maass und Ordnung ... zu machen und ... zu verkünden". Das unstatthafte Darlehnsgeschäft bediente sich bereits in weitgehendem Maße der Form des Rentenkaufs auf Kündigung (Wiederkauf) und sollte durch

---

[1] Das Stralsunder Stadtbuch vom Anfang des 14. Jahrhunderts erklärt noch „Renten" für unstatthaft, welche nicht emptio, sondern pignus seien. Fabricius, Das älteste Stralsunder Stadtduch (1872) S. 137.

[2] Gobbers, Rentenkauf S. 190 Anm. 2.

[3] „Die stat und gemeine burgerschaft ... gegen stiften, clostern und anderen personen in- und auswendig der stat mit ewigen zynsen so hoch und dermassen seyen belestigt, das viel ligender und varender gueter als hewser, hof, veld, rebacker und anderes in der stat und auf dem veld ... zu mysspaw und abgang kumen und ungepawen ligen beleiben und vergeend ..." Privileg Karls V. für Schlettstadt (1526). Oberrhein. Stadtrechte III, 1 Nr. 164.

Einhaltung der in der kanonistischen Lehre genau formulierten Bedingungen[1] unterdrückt werden.

Die Reichspolizeiordnung von 1530 Tit. XXVI § 8 bringt die erste ausdrückliche Vorschrift für den Rentenfuß; er soll nicht mehr als 5 % betragen, bei Strafe von einem Viertel der Kaufsumme.

Die folgende RPO. von 1548,[2] Tit. XVII § 8 enthält wiederum die Festsetzung des Maximalrentenfußes mit 5 % und fährt dann fort:

> die Loskündigung der Gültverschreibung auf Wiederkauff, wie Wiederkauffs-Recht, bey dem Verkauffer und nicht beym Kaufer stehen, unangesehn, wie dieselbig Gült-Verschreibung gestellt ist.

Das Kündigungsrecht des Rentherrn wird untersagt, keineswegs aber eine Ablösbarkeit der ewigen Renten verordnet.[3] Dem widerspräche schon der Eingang des Titels, („nachdem die Widerkaufs-Gülten allenthalben in Landen gemein seyn ..."). Nicht nur, daß die Ablösbarkeit von Rechts wegen nirgends vorgeschrieben wurde, es wurde vielmehr im Augsburger Abschied nachdrücklich zur Einhaltung der Rentpflicht gemahnt:

> „Wiewohl hievor in vielen auffgerichten Reichsabschieden, klärlich ausgetruckt und versehen, dass den Geistlichen und Weltlichen ihre Zinss, Renth, Gült und Zehend, ohn Widerred und Verhinderung bezahlt und ausgericht ... werden sollten; So befinden Wir doch, dass denselben an etlichen Orten wenig Vollnziehung beschehen: So ordnen und wollen Wir, dass eine jede Oberkeit, geistlich und weltlich, dessgleichen ihre Unterthanen geistlich und weltlich, bey ihren Renthen, Gülten, Zinsen, Zehenden, Rechten und Gerechtigkeiten bleiben, keiner den andern dess alles entsetzen, verhindern, betrüben, sondern einem jeglichen sein Erb, ewige und andere Zinss, Gült etc. bezahlen, entrichten und folgen lasse ... bey Vermeidung der Straff in Unserem Landfrieden ..."[4] (der Landfrieden von Worms 1521).

---

[1] s. S. 47f.

[2] Diejenige von 1577 gibt in Tit. XVII § 9 eine wörtliche Wiederholung der obigen. Die Texte auch der übrigen Reichsgesetze bei Senckenberg-Schmauss.

[3] Gegen die Annahme einer darauf zielenden Verordnung bei Stobbe, PrivR. § 104 Anm. 38, wendet sich Roth, PrivR. § 288 Anm. 22. Doch lehnt Stobbe selbst sie ab a. a. O. § 142 Anm. 48. — Noch Lühe, Ablösung S. 47 u. S. 270 wiederholt diesen Irrtum, in dem sich auch Neumann, Wucher S. 242 betr. der RPO. von 1530 befindet.

[4] Augsburger Reichstagsabschied 1530 § 62.

Die „geistliche und weltliche Obrigkeit“ also sah ihre Einkünfte, zu denen nicht zuletzt die Renten gehörten, vermindert, und in Speyer wurde die Mahnung im Interesse der Kirchengüter nochmals wiederholt.[1]

In die Entwicklung der im Schutze der Städte sich vollziehenden Befreiung des Bodens von den alten Rentenlasten wurde durch die Niedrigkeitserklärung sämtlicher diesbezüglicher Stadtrechtsbestimmungen eingegriffen:

> Abschied von 1530 § 63: Nachdem auch an etlichen Orten die Oberkeiten sondere Ordnung, Statut und Satzung gemacht, auch Freyheiten erlangt, oder noch machen und erlangen möchten, daß sie Erb und ewige Zinss, Geistliche und Weltliche, abzulösen Macht haben sollen, welchs sich aber Churfürsten, Fürsten und Stände beschwert, aus Ursachen, daß solches wider Recht, Billigkeit, alt Herkommen und Gebrauch, und zu Schmälerung nicht allein den Oberkeiten, sondern auch sondern Personen Gerechtigkeit reichet. Demnach setzen ... Wir ... daß alle und jede Ordnung, Statut, Satzungen und Freyheiten deßhalben gemacht, erlangt und ausgegangen, oder künfftiglich gemacht ... werden möchten, ab, todt, krafftlos und nichtig sein sollen.

Die Landesgesetze sind hierin nicht überall gefolgt, vielmehr haben auch sie wie die Städte die Unkündbarkeit für unzulässig erklärt, so schon die Solmser Landordnung von 1571, tit. 15, 4,[2] welche auch die Ablösung auf Grund der Wiederkaufsklausel des Rentenvertrages sicherstellt; „obgleich ... mitler zeyt hundert vnd viel mehr jare verschienen weren“, könne dieses Recht nicht verjähren, „ob wol sunst solchs bei den Rechtsgelehrten zum höchsten controuertiert vnd disputiert würdet“.[3] Dasselbe bestimmt die Landesordnung der Grafschaft Tirol von 1532[4] (mit Ausnahme der Leihzinse an Geistliche), ferner das Württemberger Landrecht von 1610,[5] die hohenzollernsche Landordnung von 1698,[6] das Landrecht des Erzstifts Trier von 1713,[7] während

---

[1] Reichsabschied von 1544 §§ 83 u. 84.

[2] v. d. Nahmer, Landrechte I S. 40.

[3] tit. XI, 8; v. d. Nahmer a. a. O. I S. 30.

[4] Buch V tit. XIII.

[5] v. Wächter, Erörterungen I § 642 f.

[6] tit. XXXV. Mit Ablösungspflicht innerhalb 4 Jahren. So auch (3—4 Jahre auf Kündigung des Rentherrn) die Württembergische Landordnung von 1567 tit. XIV, 9 f. (s. des Herzogtums W. gemeine Landordnungen. Stuttgart 1735).

[7] tit. XIV, § 5. Verbot der Aufhebung der Ablösbarkeit „inwendig gewissen Zieljahren“ durch vertragliche Übereinkunft. Die Bestimmung

in Sachsen die ewigen Renten, das Eisernzeld, neben den ablöslichen noch lange fortbestanden[1] und in München sich bis heute erhalten haben.[2]

Der Ablösungszwang innerhalb besimmter Jahre von Begründung der Rente ab (vgl. S. 70 Anm. 6.) konnte dahin erweitert werden, daß die Ablösung bestehender Renten innerhalb einer Frist vom Inkrafttreten der Bestimmung zu erfolgen hatte, was eine Aufhebung der Renten überhaupt bedeutete.

Das Schwyzer Landrecht von 1502 (II, 24) gibt ein Beispiel; ihm ging Ende des 15. Jahrhunderts ein Beschluß der Gemeinde Nidwalden voraus, demzufolge alle ewigen Renten wie auch die ablöslichen innerhalb 8 Jahren abgelöst werden mußten.[3] Der Zweck konnte aber nur erreicht werden, wenn eine künftige Neugründung von Renten untersagt wurde, was denn auch im obigen Falle erfolgte.

Ein solch völliges Verbot der Errichtung von Rentenverträgen ist kaum häufig gewesen. Wo es eintrat, entsprach es als das letzte Mittel derselben Tendenz, einer verhängnisvollen Überschuldung entgegenzutreten, die sonst zur Aufhebung der Unkündbarkeit, zur Festsetzung von Minimalablösungsfüßen und zur Unterstellung der Grundbelastung unter die öffentliche Kontrolle[4] geführt hatte.

Das Stadtrecht von Überlingen aus dem 14. Jahrhundert verbietet Grund und Hauß „mit Zins zu beschweren“,[5] ebenso die Stadtordnung von Walldürn von 1492.[6] Für das Stift Überlingen wurden 1532 Renten und Seelgeräte verboten, Zuwendungen sollte man „mit barem gelt ordnen“.[7] Ende des 17. Jahrhunderts wird noch für Halle die Errichtung von Zinsen und Renten

---

mag älter sein, da das Landrecht die Erweiterung eines früheren von 1668 ist. v. d. Nahmer a. a. O. II S. 652.

[1] Müller, Reallasten S. 78 f. Das Göttinger Stadtgesetz (vor 1340) stellt noch ausdrücklich die Unkündbarkeit für den Rentherrn fest. v. d. Ropp Statuten Nr. 13 § 16.

[2] Die Hamburger Gerichtsordnung von 1711 tit. III hält ausdrücklich an der Unablösbarkeit ewiger Renten fest, und erst die Verordnung vom 29. Juni 1849 gibt dem Rentmann, und nur diesem, das Recht der Kündigung (Gaedechens, Renten 445 f.). Auch Basel hat erst spät die Entlastung des Bodens gesetzlich geregelt. Vgl. Arnold, Eigentum S. 305.

[3] Blumer, Schweizerische Demokratien I S. 457 f.

[4] Die erwähnten Landordnungen von Würtemberg und Hohenzollern lassen die Genehmigung zu, wenn es „ein armer Mann, der hartschaffend und ein guter Hausshalter und kein Verschwender oder Faullentzer“ ist, letztere bis zur Höhe von 100 fl.

[5] Oberrhein. Stadtrechte II, 2 I, § 82.

[6] Oberrhein. Stadtrechte I, 3 S. 86 § 28.

[7] Gerichtsordnung tit. XIII, 4. Oberrhein. Stadtrechte II, 2 LIV.

jeder Art verboten,[1] in Mühlhausen nur die von ewigen Renten.[2]

Die Gesetzgebung hatte die Lösung des Rentenvertrags auf der Seite des Rentmanns behandelt;[3] nun sollte dieses Recht auch bedingungsweise dem Rentherrn zustehen. Der Reichsdeputationsabschied von 1600 § 35 spricht es ihm für den Fall des Verzuges in der Rentzahlung zu,[4] ebenso dann das preuß. Landrecht[5] und das des Erzstifts Trier 1713;[6] der sächs. Landrecht gestattet eine vertragsmäßige Ausbedingung des Kündigungsrechts auf beliebiger Seite.[7]

War der Ablösungsfuß nicht normiert, so konnte mit der Summe abgelöst werden, um die der letzte Erwerber die Rente erstanden hatte (Transportpreis), was für den Rentmann oft einen Vorteil bedeutete. So im Privileg König Albrechts für Breslau (1439),[8] den Münchner Grundbuchordnungen von 1572 und 1628[9] und der Reformation der Stadt Wimpffen.[10]

Mit der Erwähnung der rechtliche Zulässigkeit eines beiderseits[11] kündbaren Rentenvertrags ist die Zeit bereits verlassen, in welche die eigentlichen Ablösungsgesetze fallen, die Gesetze, welche den bisher ewigen Renten durch das Verbot der Unablöslichkeit die Eigenschaft dauernder, dem bestimmenden Willen des Verpflichteten entrückter Lasten nahmen.

Übersehen wir so den Verlauf gesetzgeberischer Behandlung des Rentenkaufs, vorzüglich der Regelung der Ablösbarkeitsfrage, so ergibt sich eine fortschreitende Annäherung seiner

---

[1] Regimentsordnung von 1687 Art. XLI § 4; Mylius, Corpus VI.

[2] Statuten v. 1692 III, Art. 18 § 1 (Statuta Mühlhausen). Der folgende Artikel beruft sich für kündbare Renten auf die Reichspolizeiordnungen, während der erste von ihnen schweigt, — ein weiterer Beweis dafür, daß letztere sich mit der Ewigrente garnicht befassen.

[3] Noch die Brandenburger Polizeiordnung von 1688 Cap. XXII § 13 gewährt nur dem Rentmann das Recht der Ablösung. Er kann die Rente fortbestehen lassen, „es sei dem Käufer lieb oder leid".

[4] Auch hierin waren einige Städte vorausgegangen. Vgl. Neumann, Wucher S. 248 f. Hamburg führt den Reichsabschied bei sich im Münzedikt von 1622 näher aus, welche Bestimmung beiläufig im Hamburger Expropriationsgesetz von 1839 erneuert wird. Gaedechens, Renten S. 439 f. u. 446.

[5] Preuß. Landrecht I, 11 §§ 329, 330.

[6] tit. XIV §§ 4 u. 6. v. d. Nahmer a. a. O.

[7] Müller o. a. O.

[8] Beyer, Schuldenwesen S. 105.

[9] Auer, Stadtrecht IV Art. 10 u. VI Art. 8.

[10] III, tit. 4 § 9. v. d. Nahmer a. a. O. II S. 1118.

[11] Bei öffentlichen Renten war dieses Recht für den Rentherrn schon früher oft durch Vertrag gesichert, so in Breslau 1364. Beyer, Schuldenwesen S. 132.

Rechtsformen an die des Zinsdarlehns. Das Recht begleitet im ganzen die wirtschaftliche Entwicklung, und es ist nur eine Frage örtlich hemmender oder beschleunigender Bedingungen, wenn diese Entwicklung und ihre Ausprägung in städtischen und territorialen Gesetzen nicht gleichmäßig, sondern in zeitlichen Abweichungen erfolgt, die gleichwohl das Gesamtbild nicht zu ändern vermögen. Als wesentlicher Zug dieses Bildes ergibt sich nun, daß der Rentkauf nach und nach die Natur des eigentlichen Kaufs, die Entgültigkeit und Ewigkeit einbüßte, indem zunächst der Rentmann, dann auch der Rentherr den Vertrag kündigen, die Rente ablösen konnte und daß zugleich mit der Ausdehnung der Fundierung vom bestimmt umgrenzten Immobil auf das Gesamtvermögen die Stufe des zinsbaren Darlehns mit Realsicherheit in der Entwicklung der Kreditformen erreicht war.

Gleichwohl läßt sich schon an Hand des Dargestellten wahrnehmen, daß der Ablösung, die zwar ermöglicht, in den wenigsten Fällen aber vorgeschrieben war,[1] eben deshalb nicht die Bedeutung zukam, die eine durchgreifende gesetzlich erzwungene Ablösung gehabt hätte. Nicht das zinsbare Darlehn trat an die Stelle der alten Rentenverträge, nicht in eine neue Bahn ist der Kreditverkehr durch die Ablösungsgesetze gezwungen worden, vielmehr wurde ihm dort, wo er dessen bedurfte, das Beschreiten neuer Bahnen, die bisher die Mächte einer älteren Wirtschaftsform und der Zwang kirchlicher Autorität gesperrt hatten, eröffnet. Die Stellung, die seinerzeit der Boden als Gegenstand wirtschaftlichen Strebens, als vornehmste Quelle oder doch Voraussetzung des Einkommens, als üblicher Maßstab des Besitzes eingenommen hatte, wurde jetzt vom Kapital beansprucht und in sicherem Vordringen erkämpft. Diesem Kampfe mittelalterlicher Wirtschaftsweise mit der siegreichen neuen „kapitalistischen“ ist die ewige Rente zum Opfer gefallen, soweit sie die Form des städtischen Bodenkredits war. Doch hat sie sich neben den jüngeren Formen des Hypotheken- und Darlehnskredits, denen sie zum Dasein verhalf, in bescheidenem Maße bis in die jüngste Zeit erhalten können.

---

[1] „Natürlich bestanden sie [= die Ablösungsgesetze] nicht ... in einem Gebot, sondern in der Erlaubnis abzulösen“. Arnold, Eigentum S. 6.

6. Kapitel.

Die Ablösung zur Reformationszeit.

Das Zeitalter der Reformation ist auch für die deutschen Städte ein an wirtschaftlichen Gegensätzen reiches, durch die hier heftiger denn je auftretenden Kämpfe widerstrebender Interessen bewegtes. Auf dem Lande, unter der Bauernschaft begannen die gewaltsamen Versuche der Abschüttlung der Grundlasten, mit ihrem wachsenden Umfange aber wurden auch die Städte zu Schauplätzen offener Empörung und blutiger Unruhen. Wenig wurde danach gefragt, ob diese Lasten auf einer Abgabepflicht an Reich, Kirche und Landesherren oder auf Leih- und Pachtverträgen und anderen Verpflichtungen privatrechtlicher Natur beruhten; das Drückende der Belastung wurde dadurch nicht bestimmt, und dies war es, was dem radikalen Wunsche der Massen die Kraft der Äußerung verlieh.

Die günstige Lage, in der sich der Bauernstand im 12. und 13. Jahrhundert befunden hatte,[1] war längst einer Periode des Verfalls der Landwirtschaft, eines Rückgangs des verhältnismäßigen Ertrages gewichen, und damit war die Bauernschaft in drückende Abhängigkeit geraten, die Überschuldung[2] unterband die Entfaltung des bäuerlichen Wohlstandes, der so hinter der lebhaften Entwicklung des Wirtschaftslebens in Gewerbe und Handel weit zurückblieb.[3]

Die agrarischen Unruhen setzen zu Beginn des 15. Jahrhunderts in Tirol ein, um in der zweiten Hälfte desselben und in das 16. Jahrhundert hinein sich in häufiger Wiederholung und immer weiterer Ausdehnung von Süddeutschland bis zur Nordsee fortzusetzen.[4] Unter den übrigen Forderungen kehrt auch die nach der Ablösbarkeit der Renten und der Normierung

---

[1] Lamprecht, Entwicklung des Bauernstandes S. 28f. und Wirtschaftsleben I S. 624 und früher.

[2] Gegen sie ergingen schon im 14. u. 15. Jahrhundert Rentenkaufsverbote. v. Inama-Sternegg, Wirtschaftsgeschichte III, 1 S. 406.

[3] Stolze, Bauernkrieg S. 50, folgert aus dem „generellen Verbot des Rentenkaufs“ und der sonstigen gerichtlichen Kontrolle der Kaufbedingungen, daß eine ländliche Überlastung nicht vorliegen konnte. Mit Unrecht wird hier die tatsächliche Durchführung der Gesetze vorausgesetzt. Allein die Notwendigkeit dieser Gesetze zwingt zum umgekehrten Schluß. Es sei auch auf das charakterische Tendenzschriftchen „Von der gült“ hingewiesen (Inhalt bei Wiskemann, Nat.-ök. Ansichten S. 100).

[4] vgl. Lamprecht, Wirtschaftliche Wandlungen S. 256ff.; Wiskemann, Nat.-ök. Ansichten S. 121 Anm. 1.

des Verhältnisses von Rente und Kaufsumme regelmäßig wieder.[1] Nur selten wurde so weit gegangen wie in den Artikeln des Bundschuh, von denen der dritte verlangt, „alle Zinse, die so lange genossen wären, daß sie dem Kapital gleichkämen, sollten ab seyn, und die Zins- und Schuldbriefe vernichtet werden".[2] Die gleichzeitigen Entwürfe von Friedrich Weigant und Hipler, Lochner und Schickner stellen wieder die bloße Ablösbarkeit, letzterer zum zwanzigfachen Betrage auf. Der erstgenannte Entwurf will ausdrücklich die Gülten, Zinsen u. a. bestehen lassen, nur den kleinen Zehnten und die Zölle abschaffen.[3]

Als die Bewegung in die Städte übergriff, fand sie einen noch stärkeren Rückhalt als in den Gedanken der Reformation in den Lehren der mystischen Sekten. Die Wiedertäufer verwarfen als erklärte Kommunisten selbstredend alle Zins- und Rentenzahlungen.[4] In den größeren Städten richtete sich die Bewegung, entsprechend der Eigenart ihrer lokalen Entwicklung, bald gegen diesen bald gegen jenen Druck.[5] Nicht nur die privaten Rentenlasten, um derentwillen die Auseinandersetzungen vorzugsweise mit den geistlichen Rentherren erfolgten, bildeten den Grund der Unzufriedenheit; zu ihnen kamen die öffentlichen Rentenverpflichtungen gegen die Stadt, die mancherorts, wie in Köln, sogar im Vordergrunde standen.

Wohl hatte früher, im 14. Jahrhundert, die Stadt Köln mit den Stiftern einen lebhaften Streit um das Recht des Weinausschanks geführt, in den sogar päpstliche Breven eingreifen mußten.[6] Zu Beginn des 16. Jahrhunderts jedoch handelte es sich um die Bekämpfung der finanziellen Mißwirtschaft des Rates von seiten der Gemeinde und der Zünfte. 1481 schon wurde eie Abschaffung der neueingeführten Akzisen und die zeitweilige

---

[1] Die Rappersweiler Bauern fordern im Art. 9, „dass hinfüro kain zins mer gegeben werden soll anderst dann von zwaintzigen ain, auch darmit ablösen." Stolze, Bauernkrieg S. 50 Note 1.

[2] Zimmermann, Bauernkrieg I S. 169. Art. 4 enthielt den bescheidenen Wunsch: „Bei Zinsen, da ein Gulden Geld unter zwanzig Gulden Kapital stunde, sollte so gehandelt werden, wie das göttliche Recht anzeige und unterweise."

[3] Wiskemann a. a. O. S. 124.

[4] Der erste Artikel des von Münzer 1523 in Allstädt gegründeten Geheimbundes lautet: „Omnia simul communia, d. h. alle Dinge sollen gemein sein, und sollen Jedem nach Nothdurft ausgeteilt werden nach Gelegenheit". Wiskemann a. a. O. S. 116.

[5] Um 1400 führen Stadt und Stift Mosbach einen Gültstreit gegeneinander, bei dem es sich nur um die Währung der von der Stadt zu zahlenden Renten handelt. Oberrhein. Stadtrechte I, 5 S. 96f.

[6] Lau, Verfassung von Köln S. 246.

Einstellung der öffentlichen Rentenzahlungen an die Gläubiger der Stadt zur Erleichterung der Steuerlast gefordert, doch konnte sich der Rat nach geringfügigen Zugeständnissen behaupten. Erst 1513 werden die Angriffe erneuert, die Ratsglieder zum Teil verjagt, zum Teil hingerichtet, und nach Einführung gesetzlicher Wahlen einigte man sich auf die Bestimmungen des sogen. Transfixbriefes, der der Gemeinde und den Gaffeln die Beteiligung an der Finanzverwaltung sichert, vierteljährliche Rechnungslegung fordert und alle städtischen Erb- und Leibrentenverschreibungen verbietet, welche nicht die Genehmigung der Gaffeln erhalten haben.[1]

In Mainz hatte der Rat vergeblich versucht, Vergabung und Verkauf von Liegenschaften und Renten an die Kirche zu verhindern. Die Verordnung, derzufolge 1382 alle diesbezüglichen Verträge seit 1365 rückgängig gemacht werden sollten, wurde nicht durchgeführt, und 1435 brachte die „Pfaffenrachtung" mit der Bestimmung, die Rentmänner dürften nur dann im Besitz der belasteten Grundstücke und Häuser bleiben, wenn sie sich zur Zahlung der versessenen Summen verpflichteten, einen vollen Sieg der Geistlichkeit.[2] Die schwierige Lage der Stadt hatte schon früher einmal (1412) den Rat bewogen, den Zunftvertretern die Beteiligung an der Verwaltung, insbesondere die Mitwirkung an den von Stadt wegen erfolgenden Rentenverkäufen, einzuräumen.[3] Während des Aufruhrs im Jahre 1525 aber wurden die Forderungen der Aufständischen anerkannt, welche u. a. die Aufhebung sämtlicher Erbzinse und Renten enthielten, mit Ausnahme der an den Erzbischof zu leistenden, die jedoch ablösbar werden sollten.[4] Mit der Bezwingung des Aufstandes wurde auch die Bestätigung widerrufen und damit der alte Zustand für Mainz wiederhergestellt.

In Worms nahm die Bewegung desselben Jahres einen anderen Ausgang. Die Geistlichkeit erkannte die geschehenen

---

[1] Hegel, Chroniken Bd. 14 S. CCIV f.

[2] Daselbst Bd. 18, 2 S. 127 f.

[3] Daselbst Bd. 18, 2 S. 72 f. Die Stadt hatte 1910/11 21.294 Pfd. (fast = $^1/_2$ der Ausgaben) an Renten zu zahlen. Hegel daselbst S. 103; vgl. auch S. 109.

[4] Art. 9: „dass alle ewige zinss, grundtzinss oder erkauffte gülten, was der dreyfaltiglich gegeben seindt, abe sein und nicht mehr gegeben werden sollen. Desgleichen was vor Zins oder gülten mitt briefflicher urkundt nit beweist werden mögen, auch ab sein undt sollen nit einer zu geben schuldig sein; doch sollen alle Zinss, so unserm genedigsten hern in oder auss der Stadt Meincz gefallen, hierin nit begriffen, sondern seiner Churfurstlichen Genaden vorbehalten undt soll sein Churf. Genaden, was derselbigen ewige Zinss wehre, vergünnen abzulösen." Hegel, Chroniken Bd. 18, 1 S. 108.

Ablösungen an, der Vergleich fand im nächsten Jahre seine feierliche Bestätigung.[1] Auch in Württemberg wurde durch ein Mandat des Erzherzogs Ferdinand vom 14. Oktober 1524 die Ablösungsmöglichkeit gegen die tote Hand gesichert.[2]

In Frankfurt am Main stand die Frage der Ablösbarkeit privater Ewigrenten im Brennpunkt der Zwistigkeiten, und die Tatsache, daß der Ablösungsstreit die vornehmliche Ursache des Anschlusses der Frankfurter an die Reformation war, sowie die Form, in welcher der Streit seine schließliche Beilegung fand, gewähren ihm das Interesse eines besonders beachtlichen, wenn auch keineswegs charakteristischen Ausschnittes aus der gesamten Ablösungsbewegung.

Wie in Mainz forderten im Frühjahr 1525 die Aufständischen in Frankfurt die Nichtigkeit aller nicht urkundlich nachweisbaren Rentenrechte und die Ablösbarkeit für ewige Renten. Auf der einen Seite beschnitt der Rat diese Forderungen,[3] trat dann aber auf dem Prozeßwege für sie gegen die Stifter als Rentherren ein. Vor der Fällung des Rechtsspruchs ließ er eine eingehende Ablösungsordnung ausarbeiten, derzufolge alle „ewigen Zinsen" mit Ausnahme der Lehn- und Erbzinse ablösbar sein sollten. Im Zweifel, d. h. wenn eine Kaufsumme nicht genannt war, sollten die Verträge als Erbzinsverträge gelten. 1526 entscheidet der Reichstag zu Speyer jedoch gegen die Stadt, und erst nach langem Hin und Her erlangt diese ein kaiserliches Privileg (1541), das ihr die Ablösbarkeit bisheriger und künftiger Renten um die Kaufsumme bezw. zu 4% zusichert. Der Rat forderte sofort die Rentmänner zur öffentlichen Hinterlegung der Ablösungssummen auf (sogen. Pfaffendepositum), allein schon 1544 erklärte Karl V., das Privileg hebe nicht die 1530 bestätigten Rechte des Klerus[4] auf, mithin könne die Ablösung gegen ihn nur mit seiner Einwilligung erfolgen. Der Rat unterwirft sich 1551 zwar dem Urteil des Reichsgerichts, das auf Auszahlung der rückständigen Renten und Zinsen an die Stifter und auf Schadensersatz lautet, einigt sich aber mit den Stiftern in einem Vertrage von 1554 in nicht ungünstiger Weise über den Vollzug des Urteils. Die gekündigten Renten sollten zwar erloschen sein, das Pfaffendepositum aber als Darlehn von der

---

[1] Arnold, Eigentum S. 298.

[2] Nach Maßgabe des ortsüblichen Preises. Reyscher, Sammlung der württembergischen Gesetze IV, 55—57 Nr. 39.

[3] Ungültig sollten nur die seit 1439 ohne Ratssiegel errichteten Verträge sein; Renten sollten zu 5%, Erbzinse dagegen höchstens zu 4 1/6% abgelöst werden können.

[4] vgl. S. 70.

Stadt mit 4% verzinst werden und erst nach 30 Jahren gekündigt werden können. Die bis zum Tage des Vertragschlusses nicht gekündigten Verträge sollten ewig bleiben. Indem der Rat der Stadt so an die Stelle der einzelnen Rentmänner trat, ermöglichte er diesen die Wirksamkeit ihrer Ablösungen und verwandelte die private Rentenschuld seiner Bürger in ein öffent, iches Darlehn. Der Streit war damit jedoch keineswegs erledigt-vielmehr forderten nun die Stifter die Anerkennung des Erbzinscharakters und somit der Unablöslichkeit der Summen, die sie auf Grund von Vermächtnissen und Schenkungen bezogen, der Rat hingegen wollte sie als ewige Renten betrachtet wissen. Erst 1561 fand der Ablösungsstreit sein Ende im Hohenzollernschen Vergleich. Dieser erkannte die Ablösbarkeit für die seit 1554 gekündigten Zinsen und Renten an sowie für alle künftigen, sofern ihre Ablösbarkeit urkundlich beweisbar wäre. Die bisher nicht abgelösten Erbzinsen und Ewigrenten sollten auch künftig ewig bleiben. So war das Ergebnis des langen und kostspieligen Kampfes für die Stadt nur ein halbes. Was sie während der Verhandlungen erreicht hatte, blieb ihr erhalten, nach dem Friedensschluß trat die alte Rechtslage wieder in Kraft. Nur dem Teil der Frankfurter Rentmänner, die rechtzeitig die Ablösungssumme zu hinterlegen imstande gewesen waren, war ein Vorteil daraus erwachsen. Für die übrigen, und wohl die Bedrängtesten, war 1561 die Abschüttlung der Rentenlasten wieder so wenig möglich wie früher.

Der weitere Verlauf der Ablösung in Frankfurt,[1] die dann ihre rechtlichen Voraussetzungen von außen erhielt, entzieht sich unserer genauen Kenntnis.[2] Wie hier, so fand in den Reformationsjahren auch in Basel eine Übernahme der Rentmannschaft durch die Stadt, also gewissermaßen eine uneigentliche Ablösung statt.[3] In Zürich, wo die an die Geistlichkeit zu entrichtenden Zinsen 1480 für ablösbar erklärt wurden, die Renten aber, „die umb ir bar gelt erkouft“ waren, unablöslich blieben,[4] übergab die letzte Äbtissin die Rechte der Abtei (1524) gegen lebensläng-

---

[1] Die obige Darstellung nach Lühe, Ablösung S. 56f.

[2] Das Pfaffendepositum war auf 9250 fl. berechnet, wovon auf das Bartholomeusstift 4500 fl., das Liebfrauenstift 3750 fl. und das St. Leonhardstift 1000 fl. entfielen. Der jährliche Zins betrug also 370 fl. Die Gesamtbelastung Frankfurts mit ewigen Renten, den Umfang und die endgültige Vollendung der Ablösung festzustellen, verbietet die Beschaffenheit des Materials, das „zu lückenhaft, fehlerhaft und tendenziös ist“ (Lühe a. a. O. S. 265f. Note 134).

[3] Arnold, Eigentum S. 298f

[4] Zeller-Werdmüller, Stadtbücher III Nr. 147.

liche Nutzung der Stadt,[1] womit diese auch hier die Möglichkeit der Umwandlung ewiger in ablösliche Renten erlangte.

Schon aus der Verschiedenartigkeit der Bewegungen und ihrer Ziele in den einzelnen Städten wird ersichtlich, daß die Reformation in ihren wirtschaftlichen Wirkungen keine schlechthin allgemeine und einschneidende Bedeutung für die Ablösbarkeit, geschweige denn die tatsächliche Ablösung der ewigen Renten hatte.[2] Ihre Bedeutung lag vielmehr in erster Linie in ihrem Einfluß auf die Auffassung wirtschaftlicher Dinge überhaupt, und auf dem Wege der geistigen Befreiung auch auf diesem Gebiete war ihr ein großer Anteil an der Umgestaltung der Kreditformen im Sinne der Überwindung des kanonistisch verstandenen Wucherverbots und der Entwicklung zum freien Zinsdarlehn beschieden, wenn es auch in der Folge an gesetzlichen Wucherstrafen im alten Sinne nicht gefehlt hat.[3] Nicht in der plötzlichen Umgestaltung äußerer Verhältnisse, sondern in der Beeinflussung ihrer inneren Bedingungen, die nicht anders als allmählich erfolgen konnte, bewies die Reformation ihre erneuernde und den Fortschritt fördernde Kraft. Äußerlich gesehen, brachte noch der Augsburger Religionsfriede von 1555 nur eine Bestätigung des Alten. Die §§ 20—22 seines Abschiedes setzen den Fortbestand aller Renten- und anderen Bezüge der toten Hand trotz suspendierter geistlicher Jurisdiktion fest.[4] Auch im einzelnen läßt sich, wie an anderer Stelle gezeigt, die spätere Dauer des Rentkaufs, auch der ewigen Renten, verfolgen.[5]

---

[1] Bluntschli, Zürich I S. 375.

[2] Mit Recht sagt Arnold, Eigentum S. 296: „Freilich gestaltete sich das Verhältnis in den einzelnen Städten sehr verschieden, und man darf nicht glauben, daß die im Gefolge der Reformation eintretende Bewegung mit einem Schlag den alten Zuständen ein Ende gemacht und sofort zur Ablösung geführt hätte". In gleicher Weise Neumann, Wucher S. 494 f.

[3] Neumann daselbst.

[4] § 22: „Desto weniger aber nicht so sollen doch . . . diejenigen, so . . . denen die Renth, Zinss, Gülte, Zehenden und Güter, davon von Alters hero die Ministeria der Kirchen versehen worden . . . zustehen bis zum Austrag der Sachen, was sie von Alters hero zu solchen Ministerien gegeben haben, auch fürter entrichten". Zeumer, Quellensammlung Nr. 163.

[5] Näheres auch bei Stobbe, PrivR. § 142 Note 64. — Vgl. auch die Breslauer Stadtrechnungen zu Ende des 18. Jahrhunderts. Gebauer, Breslau S. 189 und 338.

7. Kapitel.
Ursachen.

Um die Tatsache der Ablösung in ihrer wirtschaftlichen Notwendigkeit zu würdigen, muß die Bedeutung, welche die Renten und vornehmlich die ewigen für das mittelalterliche städtische Leben hatten, klar erkannt werden.

Zunächst aber ist es nötig, auf die persönliche und sachliche Voraussetzung jeden Rentkaufs zurückzugreifen. Der ersteren ist bereits unter dem Gesichtspunkt der am Rentkauf als Rentherrn und Rentmänner beteiligten Besitzklassen ein früherer Abschnitt gewidmet worden. Hier ist noch auf den Zusammenhang zwischen bürgerlicher Rechtsfähigkeit und Grundeigentum hinzuweisen, in welchem dem Rentinstitut eine bedeutungsvolle Stellung zukam.

Von alters war städtisches Grundeigentum die Voraussetzung zur bürgerlichen Freiheit. Mit dem Wachstum der Städte, der Ansiedelung Auswärtiger in ihren Mauern, bildeten sich zwei Gruppen von Bürgern: die ursprünglichen Eigentümer des Stadtbodens und die Hinzugekommenen, die, wenn sie nicht neuen Grund besetzen konnten, den alten von den ursprünglichen Eigentümern zu erblichem Leihbesitz nahmen. Bei dem zeitweise schnellen Wachstum der Städte[1] ergab sich eine große Nachfrage nach städtischem Boden in möglichst vorteilhafter Lage.[2] Da die Städte für die Verleihung der Vorteile, die mit dem Bürgerrecht verbunden waren, eine Sicherheit für die Leistungsfähigkeit der Neuaufgenommenen fordern mußten, verlangten sie nicht nur den Nachweis eines gewissen Vermögens überhaupt, sondern heischten, daß es durch Grund- oder Rentenerwerb in der Stadt selbst angelegt war und dem städtischen Leben zur Verfügung gestellt wurde.[3] Die schärfere Ausprägung des Gegensatzes von Stadt und Land wurde seitens der Städte von dem Bestreben begleitet, ihre Rechtsgenossen im vollen Umfange

---

[1] vgl. Schmoller, Straßburgs Blüte S. 22.

[2] Köln zeigt die Verteilung der Berufsbedürfnisse auf die Stadtteile. Bungers, Topographie S. 75 und früher.

[3] Landshut verlangte freies Eigen und 10jährige Ansässigkeit (Staudenrauss, Chronik von Landshut 1832 I S. 107). Auch Konstanz ersteres bis 1375 (Beyerle, Grundeigentumsverhältnisse S. 77). Köln, Statuten von 1437, 52: Grundbesitz von 100 fl. Wert oder eine Rente von 4 fl. (Stein, Akten I S. 667). Frankfurt: Rente von $^1/_2$ Mark (Bücher, Bevölkerung S. 336 f.). — Auch Leibrentenverträge waren zugelassen und wurden von den Städten finanzpolitisch nutzbar gemacht. Vgl. Bücher a. a. O. S. 342 f. und desselben Frauenfrage im Mittelalter S. 19.

unter ihre Hoheit zu stellen. Das Ausbürgertum wurde immer mehr verboten,[1] andererseits, doch aus demselben politischen Grunde, ein auswärtiger Dynast gern als Edelbürger mit Verleihung einer Rente empfangen.[2] So diente der Rentbesitz den Städten zum Maßstab der Steuerkraft derer, die ihren Rechtsschutz genießen und aus ihrer Macht für sich Nutzen ziehen wollten.

Die sachliche Grundlage des Rentenrechts bildeten die Liegenschaften, vorzugsweise die auf städtischem Boden errichteten Häuser. Die Sicherheit der Rente war also unmittelbar von der Brandsicherheit abhängig, und dieses war einer der Gründe, aus denen die Vorbeugung von Brandschäden eine ständige Hauptsorge der Städte war.[3] Noch im 13. Jahrhundert waren die Wohnhäuser regelmäßig Holzbauten[4] und verheerende Feuersbrünste auch später häufig.[5] Diese Brände gaben wieder Veranlassung zur Nachfrage nach Geld, d. h. damals zum Verkauf von Renten, um mit der Kaufsumme zum Neubau oder zur Besserung zu schreiten.[6]

Für die mögliche Höhe der Renten ist der Wert der Häuser maßgebend, doch da er nur aus den Kaufpreisen zu erkennen ist, bei denen es offen bleibt, ob sie die Rentenlast berücksichtigen oder nicht, läßt sich die Wertbewegung nicht im einzelnen verfolgen.[7] Doch ist eine Wertsteigerung, wie sie allmählich in den Städten erfolgen mußte, tatsächlich nachweisbar.[8]

Es sei nun untersucht, welche wirtschaftlichen Funktionen der Rentkauf ausüben konnte und welche Bedeutung diese für die am Rentkauf Beteiligten einerseits, für das Haus, auf welches

---

[1] Schröder, Deutsche Rechtsgeschichte 5. Aufl. S. 654 Note 76. Auch von seiten des Reiches wurde das Pfahlbürgertum untersagt, um die Städte zu schwächen. So Mainzer Landfriede Friedrichs II. von 1235 art. 14 (Mon. Germ. Const. III, 277).

[2] v. Below, Hist. Zeitschr. 91 S. 473.

[3] Große Brände riefen sogar „gemene not“ hervor; vgl. S. 60.

[4] Lünig, Reichsarchiv, XIV, 232 und Lucht, Kiel IX a, 225 und 252.

[5] Grünberg, Breslau S. 85. In Hamm brannten noch 1734 200 Häuser und 1741 350 Häuser nieder. Overmann, Hamm 7* Note 7. — Bauordnung z. B. von Landshut: Rosenthal, Beiträge I S. 48 f.

[6] v. Inama-Sternegg, Wirtschaftsgeschichte III, 2 S. 467 Anm. 3; Bruder, Finanzpolitik S. 18. — In Danzig hießen diese Renten daher 1., 2. usw. Verbesserung. F. G. Siewert, Pfennig- und Strohwischgeld Danzigs (1802).

[7] In Kiel betrug er vom 15. bis Ende des 16. Jahrhundert meist bis 100 Mark (= ca. 650 Reichsm.). Reuter, Erbebuch S. XLIX f.

[8] Für Köln: Hoeniger, Annalen des hist. Vereins für den Niederrhein Bd. 46 und Greving, Mitteilungen aus dem Stadtarchiv von Köln Heft 30. Vgl. auch Arnold, Eigentum S. 210 f. — In Wien betrug die Gesammtbelastung der Bürgerhäuser 1546 130000 fl. Winiarz, Erbleihe S. 69.

die Rente gegründet wurde, andererseits hatten. Es sei dabei zur Vereinfachung angenommen, daß die Belastung auf ein Haus erfolgte, obgleich auch Äcker, Weinberge usw. innerhalb des Weichbildes sie tragen konnten.

Wurde ein Haus mit einer Rente belastet, so wurde damit die Beziehung zwischen Rentherrn und Rentmann begründet. Nun unterlag sowohl das Haus als auch die Rentenberechtigung — der Rentbrief — dem verkehrsmäßigen Besitzwechsel. Damit ergeben sich vier Personen, deren Beziehung zueinander zu betrachten sind. Fand ein Wechsel in der Person des Rentmanns statt, so trat der Käufer des Hauses an die Stelle des Verkäufers; wurde der Rentbrief veräußert, so gelangte der neue Rentkäufer in die Rechte des Rentverkäufers (des bisherigen Rentherrn, nicht zu verwechseln mit dem Rentmann!). Die tatsächlichen Möglichkeiten des Rentverkehrs erschöpfen sich nun in folgenden vier Fällen:

1. Der Käufer ist gleichzeitig Rentherr. Er wird durch den Kauf sein eigener Rentmann, d. h. das Haus wird von der Rentenverpflichtung entlastet. Ein beim Vorkaufsrecht häufiger Fall der Übernahme des Hauses durch den Geldeigentümer.

2. Der Verkäufer ist gleichzeitig Rentherr. Die Kaufsumme wird zu Lasten des Käufers auf das Haus gelegt. Die Rente berührt sich hier im Wesen mit der Erbleihe.

3. Der Rentkäufer ist gleichzeitig Rentmann. Der Rentmann erwirbt vom bisherigen Rentherrn das Rentrecht, d. h. er löst die Rente ab.

4. Der Rentverkäufer ist gleichzeitig Rentmann. Es findet die Neuerrichtung einer Rente statt.

Im ersten und dritten Falle tritt eine Entlastung des Hauses ein; im zweiten und vierten eine Belastung, — was nur ein Ausdruck für die Tatsache ist, daß durch den Rentverkehr dort die Rentforderung und Rentverpflichtung in einer Person vereinigt, hier aber auf zwei zerlegt werden. Praktisch wird eben dadurch erst die Rentenlast geschaffen bezw. aufgehoben.

Im Rentgeschäft traf sich das Geldbedürfnis des Hausbesitzers mit dem Geldangebot. Dieses Bedürfnis konnte aus zweierlei Ursachen entstehen. Die eine folgt aus der Eigenschaft des Rentmanns als Hausbesitzers und bezweckt die Beschaffung von Mitteln zum Bau, zur Besserung, zur Brandsicherung, kurz Meliorationszwecken der Liegenschaft; die andere entsteht aus dem beruflichen und persönlichen Bedarf des Rentmannes und dient demgemäß seiner Erwerbstätigkeit, der handwerksmäßigen Produktion usw. oder der Konsumtion durch Mit-

gift, Erbteilung u. ähnl. Das Angebot von Rentengeldern kann durch einen Zweck der Vermögensnutzung oder einen solchen der Vermögenssicherung vorwiegend bestimmt werden. Dem ersteren gehören die handelsfähigen Gelder, dem letzteren hinterlegungsbedürftigen Summen, wie Mündelgelder, an.

Für die einzigartige Bedeutung, welche dem Rentkauf in diesen verschiedenartigen Funktionen zukam, zeugen die Urkunden über Rentgeschäfte, welche ihn in den verschiedensten wirtschaftlichen Zusammenhängen[1] darstellen. Tatsächlich war er die einzige Form des Kreditverkehrs, solange letzterem das zinsbare Darlehn nicht zur Verfügung stand.

Vor der Betrachtung des Ersatzes des Rentkaufs durch das Darlehn ist eine weitere Bedeutung des ersteren zu berücksichtigen, welche darauf beruht, daß die Rente im Gegensatz zum Darlehn auf eine städtische Liegenschaft begründet wird: Die Ertragsverteilung des Wertzuwachses.

Auf die im Laufe der Zeit eingetretene Zunahme des Wertes der städtischen Liegenschaften ist bereits hingewiesen.[2] Sie war durch die durch feste Stadtgrenzen beschränkte Hinzuziehung neuen Baugrundes einerseits, durch die Nachfrage nach Grund- und Hausbesitz als der Voraussetzung für Bürgerrecht und Erwerbstätigkeit andererseits verursacht. Eine weitere Frage ist, in welcher Weise und für wen dieser Wertzuwachs sich in effektives Geld umsetzte. Wenn bei gleicher Rentenlast der Ertrag eine Steigerung erfuhr, so mußte diese, sei es in Gestalt der erhöhten Miete, sei es in der des höheren Verkaufspreises, dem Rentmann zufließen. Wo aber der Hausbesitzer die Ertragsteigerung zur Begründung einer neuen entsprechenden Rentenlast benutzte, gelangte er zwar in die augenblickliche Verfügung über den Geldwert dieser Steigerung, sie selbst aber wurde in Form der dauernden Rente nunmehr vom Rentherrn empfangen. Der Rentkauf, der nur auf der Grundlage der Ertragsteigerung möglich war, bewirkt hier also nichts als eine zeitliche Verlegung dieses Ertrages, und so kommt auch hier sein Kreditcharakter zum Ausdruck. Wieweit er den steigenden Ertrag dem Geldgeber, dem Rentherrn zuführte und damit der Kapitalbildung diente, wird unten zu erörtern sein.

Wenn der Rentkauf seine Verbreitung der Tatsache dankte, daß die Unsicherheit wirtschaftlicher Beziehungen dem persönlichen Kredit keinen Raum bot oder ihn doch nur zu unverhältnis-

---

[1] vgl. Bücher, Steuerordnungen S. 131 u. 139.

[2] vgl. Bücher, Bevölkerung S. 340 und Sombart, Kapitalismus I S. 291.

mäßig hohen Zinssätzen ermöglichte, so mußte mit dem allmählichen Schwinden dieses Hindernisses letzterer überall dort an Bedeutung gewinnen, wo er den wirtschaftlichen Anforderungen dienlicher war als der durch seine dingliche Natur weit schwerfälligere Rentenkauf.

Auch hier lehnt sich die jüngere Form an die ältere. Den montes pietatis wird unter dem Gesichtspunkt des Rentkaufs von den Päpsten eine Verzinsung der Einlagen getattet[1] und diese Form verschafft in ihrer weiteren Ausbildung der profanen montes, der Banken, dem Zinsdarlehn eine Verbreitung,[2] welcher durch die Billigung normierter Zinsfüße dann auch seitens der Doktrin Rechnung getragen wird.[3] Die Konstitution Pius V. von 1575 steht mit der Anerkennung des „legitimus usus cambiorum, quam necessitas publica induxit", bereits auf dem Boden neuzeitlicher Wirtschaftsbedürfnisse. Auch von seiten der weltlichen Gesetzgebung wird z. B. in der Grafschaft Henneberg 1539, im Kurfürstentum Sachsen 1550 die Verzinsung von Darlehn mit 5—6 % ausdrücklich gebilligt,[4] und wenn die Kirche auch noch auf den Synoden des 17. Jahrhunderts grundsätzlich das Zinsdarlehn verwirft, so fügt sie sich doch bald den Bestimmungen der Landesgesetzgeber.[5]

An der Seite der Juden, deren Darlehnsgeschäfte man wegen der Unmöglichkeit völliger Ausschaltung des Personalkredits aus dem Wirtschaftsleben auch früher hatte dulden müssen, standen die Lombarden und Kawerschen, die mit ihren Bankgeschäften dem Bedürfnis des entwickelteren Handels und Gewerbes dienten.[6] Der personale Kleinkredit, wie ihn der Handwerktreibende benötigte, zeigte zugleich mannigfache Ansätze zur Ausbildung. Auch hier begegnen wir den Lombarden;[7] daneben entstehen Leih- und Vorschußkassen,[8] während die Städte, wie z. B. Breslau, durch den Verkauf von Renten zu kleinen Beträgen die Rolle von Spar- und Versicherungsbanken übernehmen.[9] Die sogen. Reformation Friedrichs III. fordert in Art. 11 öffentliche Kredit-

---

[1] Endemann, Studien I S. 469; vgl. auch S. 375.

[2] Endemann, daselbst S. 329; Sieveking, Die mittelalterliche Stadt (Vierteljahrsschrift f. Soc. u. W. Gesch. II) S. 203.

[3] Im allgemeinen werden 7—10 % gebilligt. Endemann a. a. O. I S. 164 Note 149 u. S. 318 f.

[4] Neumann, Wucher S. 484.

[5] Neumann, Wucher S. 569.

[6] Lamprecht, Zeitschr. f. Soc.- u. W.Gesch. I, S. 203 und Schulte, Gesch. des mittelalterl. Handels u. Verkehrs I, S. 298 f. u. S. 314 f.

[7] Sombart, Kapitalismus I, S. 271 f.

[8] Schmoller, Reformationsperiode S. 588 f.

[9] Beyer, Schuldenwesen S. 120.

kassen mit höchstens 5 % Verzinsung für bedürftige Handwerktreibende.[1]

So war dem Rentkauf ein großer Teil seiner wirtschaftlichen Aufgaben entzogen, und um so hemmender und lästiger mußten die Rentenlasten wirken, die auf Grund alter, nicht ablösbarer Käufe bestanden.

Die ewigen Renten konnten als unkündbare Lasten nicht in dem Maße abgelöst werden, als ihr Gegenwert, die Kaufsumme, durch die Wirkung der Zeit von der Liegenschaft, auf die er verwendet wurde, verzehrt war oder die Erwerbstätigkeit des Rentmanns ihn die erforderliche Ablösungsumme sparen ließ. Wuchs der Bedarf nach neuen Geldmitteln in stärkerem Maße als der Ertrag der Liegenschaft, auf die eine Rente gelegt werden konnte, so führte das bei bisheriger Höchstbelastung zur Unmöglichkeit weiterer Rentenverkäufe, und wo die Grenze der Belastungsfähigkeit überschritten war, d. h. die Rentenlast das aus dem Grundbesitz gezogene oder jedenfalls durch ihn in der Erwerbstätigkeit ermöglichte Einkommen überstieg, führte das zur Aufgabe der Liegenschaft durch den Rentmann, zur Erscheinung der verlassenen „wüsten Stätten".[2] Das Streben des Rentmanns nach der Möglichkeit der Ablösung war also ein wirtschaftlich natürliches und wurde gleichzeitig durch die weitere Tatsache des sinkenden Rentfußes bestimmt. Dieser konnte dem Rentmann unter der Voraussetzung der Ablösung für eine neue Rente in gleicher Höhe eine höhere Kaufsumme verschaffen,[3] bestimmte aber auf der anderen Seite den Rentherrn, an der Unkündbarkeit einer Rente festzuhalten, in welcher er mehr bezog, als er bei Neuanlage der Kaufsumme beziehen konnte.

So wirkten die Folgen der wirtschaftlichen Entwicklung, steigender Bodenwert, sinkender Zinsfuß, Ausbreitung des freien verzinslichen Darlehns zusammen, um die Ablösung der ewigen Renten zu einer Notwendigkeit zu machen, der sich schließlich weder das private Interesse der Rentherrn noch die Gesetzgebung mit Erfolg entgegenstellen konnten.

---

[1] Wiskemann, Nat.-ök. Ansichten S. 107.
[2] vgl. für Frankfurt Lühe, Ablösung S. 42.
[3] Aus diesem Grunde behielten sich die Städte für ihre öffentlichen Renten gern die Ablösbarkeit vor.

8. Kapitel.

Wirkungen und Bedeutung der Ablösung.

Die wirtschaftliche Wirkung der Ablösung ist daran geknüpft, daß der Rentherr an Stelle des dauernden Rentenbezuges die Verfügung über die Ablösungssumme erlangt, das Einkommen des Rentmannes aber um den Betrag der Rente erhöht wird.[1] Hier ist die Frage von Wichtigkeit, in welcher Weise die Ablösungssumme in der Hand des Rentherrn die Vermögensbildung und Vermögensnutzung beeinflußte.

Die Auffassung, welche von Sombart[2] in der Theorie von der Grundrentenakkumulation am schärfsten ausgeprägt ist, geht dahin, daß schon durch den dauernden Rentenbezug infolge des steigenden Bodenwertes bei den Rentherren sich wachsende Beträge zu totem Vermögen ansammeln mußten, welche dann der kapitalistischen Unternehmung, zu der nunmehr die wirtschaftlichen Bedingungen gegeben waren, als Grundlage, dem zum Großkaufmann werdenden Rentherrn (oder Grundeigner, soweit es sich um Leihzins handelte) dienten.

Wenn nun auch ein Anwachsen des Zinses aus der Erbleihe nicht möglich war, da der Leihzins nicht nur nicht erhöht werden konnte,[3] sein verhältnismäßiger Wert vielmehr mit der Zeit zurückging,[4] so läßt sich doch die Frage aufwerfen, ob nicht durch die Vermittlung des Rentkaufs, d. h. durch den Erwerb von Renten mit dem Ertrage der Erbleihe eine fortschreitende Erhöhung des Einkommens der Grundbesitzer und Leihherrn eintrat. Diese Möglichkeit läßt sich zwar nicht unbedingt verneinen, da der Erbleihzins, wenn überhaupt im Kapitalsinne verwendet, wohl den gegebenen Weg der Anlage im Rentkauf nahm. Doch schon aus der rohen Analogie einer Zinseszinsreihe ergibt sich, daß diese Art mittelbarer Akkumulation in keinem Falle zu einem so erheblichen Anwachsen des Vermögens führen konnte, wie es der Annahme der Großkapitalbildung aus der Grundrente entspräche.

Sombart geht von der Tatsache der großen Kapitalien aus und findet die Erklärung ihrer Entstehung in der Akkumulierung

---

[1] Die zur Ablösung erforderlichen Ersparnisse konnten auch die kleinen Städter Ende des 14. und im 15. Jahrhundert oft verhältnismäßig leicht machen. Lamprecht, Deutsche Gesch. 2. Aufl. V, 1 S. 57.

[2] Sombart, Kapitalismus I Kap. 12.

[3] Sombart, Kapitalismus I S. 289, befindet sich in sachlichem Irrtum.

[4] Strieder, Genesis S. 82. Der Erbleihzins wurde so geringfügig, daß man ihn bisweilen ganz eingehen ließ. Lippstädter Register von 1501 bei Overmann, Lippstadt S. 33*f.

von Grundrente bei den Patriziern. Unsere Frage ist enger und berührt nur die Wirkung, die der Rentkauf bezw. die Ablösung auf die Kapitalbildung haben konnte. Wiewohl nun aus obigem von einer erheblichen Bedeutung der Rentenbezüge in dieser Hinsicht nicht wohl die Rede sein kann, so wurden doch durch die Ablösung, soweit solche erfolgte, den Rentherren einmalige Summen übergeben, deren Höhe zu erneuter ertragbringender Verwendung Veranlassung gab. Im Laufe unserer Darstellung hat sich jedoch die begründete Vermutung ergeben, daß die Höhe der Renten und ihrer Kaufsummen großenteils eine verhältnismäßig geringe, dem Bedürfnis des Rentmannes, des erwerbstätigen Mittelstandes im städtischen Bürgertum entsprechende und durch den Wert der Liegenschaften begrenzte war, sowie, daß die Rentherrn nur selten zu den Ständen gehörten, die einer rein kapitalistischen Tätigkeit sich zuwenden konnten. Neben der Kirche mit ihren Anstalten und Dienern und neben denjenigen, welchen es um ein arbeitsloses und sicheres Einkommen zu tun war,[1] trat die Zahl derer, welche aus „kapitalistischem Geiste“ heraus Renten erstanden hatten, in den Hintergrund. Es ist eine empfindliche Lücke unserer Kenntnis, daß wir nicht feststellen können, in welchem Umfange der gesetzlichen Möglichkeit der Ablösung die wirklichen Ablösungen folgten und welche Bedeutung sie in den einzelnen Fällen für den Vermögensstand der Rentherren hatten. Doch ist soviel klar, daß diese Summen keinen plötzlichen Vermögenszuwachs brachten, da sie schon vor dem Kauf der betreffenden Renten in den Händen derer, die nunmehr die Ablösung empfingen, gewesen waren. Das wesentliche der Ablösung lag hier vielmehr in dem Zwang zu neuartiger Nutzung.

Der Annahme, daß die bisher im Grundbesitz gebundenen Vermögen nun auf einmal kapitalistischer Handelstätigkeit zugewandt wurden, daß die Grundbesitzer und Rentherren sich ohne weiteres in Großkaufleute verwandelten, widerspricht die für Großunternehmungen jener Zeit im ganzen doch unzureichende Höhe der Ablösungsgelder und die wiederholt nachgewiesene Tatsache, daß die grundbesitzenden und rentenberechtigten Teile der städtischen Bevölkerung sich nur selten, und dann eben wohl aus Mangel an Existenzmitteln und der Gefahr der Verarmung größerer kaufmännischer Tätigkeit zuwandten, die ihrer

[1] Für die ratsfähigen Geschlechter bestand teilweise sogar die Pflicht „müßig zu gehen“. Zöpfl, Das alte Bamberger Recht (1839) S. 64 und Wilda, Gildewesen S. 75; vgl. auch v. Below, Hist. Zeitschr. Bd. 91 S. 475 und im allgemeinen S. 432f.

ganzen, auf sorgloses und untätiges Dasein gerichteten Lebensführung so wenig entsprach.[1]

Wohl erfuhr das mobile Kapital auf dem Wege über den Rentkauf eine Steigerung in der Weise, daß seine Erträge nach und nach der Handelstätigkeit der Rentherren zugeführt wurden und diese erweiterten. Allein dieses erfolgte allmählich und setzte eben diese Handelstätigkeit als eine aus kleinen Anfängen wachsende voraus. Der Handelsstand wird durch den Rentkauf nicht im großen Stile geschaffen, sondern in seiner fortschreitenden Entwicklung unterstützt und gefördert. Deshalb mußten sich die großen, dem spätmittelalterlichen Fernhandel zugeführten Kapitalien auch dort bilden, wo die Erwerbstätigkeit im Mittelpunkt des wirtschaftlichen Strebens des Einzelnen stand, d. h. bei dem am städtischen Grundertrag durch Eigentum oder Rentenrecht beteiligten erwerbstätigen Bürgertum und nicht bei den vorzugsweise rentenempfangenden Geschlechtern, den „Rentnern".[2] Dauernde Tätigkeit war die Quelle der großen Vermögen, nicht passive Anhäufung.

Die Bedeutung der Ablösung in volkswirtschaftlicher Beziehung lag darin, daß durch sie eine einmalige und dem Umfange der Ablösung entsprechende Kapitalbewegung vom Rentmann zum Rentherrn stattfand. Die Ablösungssumme, die der erstere angesammelt hatte, wurde durch die Ablösung frei und trat so nach ihrer Loslösung vom Boden unmittelbar in das gewerbliche Unternehmen oder aber auf den Kapitalmarkt. Diese Befreiung des Kapitals aus seiner Gebundenheit und sein Einströmen in das erwerbswirtschaftliche Leben ist die Tatsache, welche der Ablösung die Bedeutung eines Merkmals der Entwicklung von den Wirtschaftsformen, welche sich auf den Boden stützten und an ihn gebunden waren, zu denen, welche durch Arbeit und mobiles Kapital bestimmt wurden, verleiht.

Der Rentkauf hatte als die völlig vorherrschende Form des Kredits im Mittelalter eine einzigartige Bedeutung für die wirtschaftliche Entfaltung gehabt. Er war es gewesen, an dem sich die Entwicklung des Darlehns, des persönlichen Kredits, als eine Folge neuer wirtschaftlicher Mächte vollzog; er war seinerzeit die einzige allgemeine Form der Geldnutzung, der einzige Vermittler zwischen Kapital und Arbeit auf dem Umwege seiner unerläßlichen Bindung an den Grund und Boden gewesen und damit der typische Träger und Förderer mittelalterlicher Stadt-

[1] vgl. Strieder, Genesis S. 141 u. 218.

[2] vgl. Bücher, Entstehung S. 138 u. 408f.; v. Below a. a. O. S. 474f.; Lamprecht, Zeitschr. f. S.- u. W.-G. I S. 200f.

wirtschaft. Allein die wachsenden Schäden, die er mit sich brachte, kennzeichnen die Zeit seiner Überwindung, welche einen Kapitalverkehr heischte, der seine Formen nicht mehr der toten Habe, auf die er sich stützte, sondern der lebendigen wertschaffenden Tätigkeit, der er diente, anpaßte, dessen Sicherung nicht mehr auf dem angenommenen Ertrag des einzelnen Objekts, sondern auf dem tatsächlichen ganzen Wirtschaftserfolge des Subjekts beruhte.

Der Rentkauf gehörte der Periode der vorwiegenden Urproduktion, der herrschenden Stellung des Grund und Bodens als der hauptsächlich fruchttragenden Sache, der Immobilisierung des Kapitals an. Die Verflüchtigung seines Reallastcharakters, die gesetzliche Ermöglichung seiner Ablösung und schließlich seine beiderseitige Kündbarkeit ließen ihn in das zinsbare Darlehn übergehn, bei dem nicht mehr der Gegenwert für eine dauernd aufgegebene, sondern die Verwertung einer zeitweilig hingegebenen Geldsumme erstrebt wurde, welche damit erst eigentlich den Charakter des Kapitals gewann.

Quellen und Literatur.

[NB.: Gesperrtes bedeutet den verkürzten, in den Anmerkungen zitierten Titel.]

A. Quellen.

Monumenta Germaniae, Constitutiones III.

Quellensammlungen zum Staats-, Verwaltungs- und Völkerrecht Bd. 2: Q-Sg. zur Gesch. der deutschen Reichsverfassung, herausgegeben von K. Zeumer. (1904.)

Sammlung der Reichsabschiede, herausgegeben von Senckenberg u. Schmaus (sogen. Kochsche Sammlung) 1747. Bd. 2 u. 3.

Regesta Imperii, edid. Böhmer-Redlich. Bd. 6, Abt. 1. (1898.)

Dreyer, Joh. C. H., Zur Erläuterung der teutschen Rechte usw. angewandte Nebenstunden. (1768).

v. d. Nahmer, W., Die Landrechte des Ober- u. Mittelrheins. (Handbuch des Rhein. Partikularrechts Bd. 1 u. 2.) Frankfurt 1831.

Gaupp. E. Th., Deutsche Stadtrechte des Mittelalters. 2 Bde. Breslau 1851—1852.

Hegel, C., Die Chroniken der deutschen Städte vom 14. bis 16. Jahrh. (Leipzig 1882.)

Rechtsquellen von Basel. Bd. 1. 1856.

Rößler, E. F., Deutsche Rechtsdenkmäler aus Böhmen und Mähren. 2 Bde. Bd. 1: Altprager Stadtrecht. Bd. 2: Stadtrechte von Brünn. (Prag 1845—1852.)

Oelrichs, G., Sammlung alter und neuer Gesetzbücher der freien Stadt Bremen (1771).

Göschen, O., Die Goslarischen Statuten. (Berlin 1840.)

Geschichtsquellen der Provinz Sachsen Bd. 30: Urkundenbuch der Stadt Goslar, herausgegeben von E. Bode. 1896.

v. d. Ropp, Göttinger Statuten. (Quellen und Darstellungen zur Gesch. Niedersachsens XXV, 1907.)

Lappenberg, J. M., Hamburgische Rechtsaltertümer. Bd. 1. (1845.)

Lucht, Joh. Fr., Das Kieler Stadtbuch 1264—1289. (Kiel 1842.)

Reuter, Chr., Das älteste Kieler Rentebuch 1300—1487. Im Auftrage der Ges. f. Kieler Stadtgesch. herausgegeben (Kiel 1893.)

Reuter, Chr., Das Kieler Erbebuch 1411—1604. Im Auftrage der Ges. f. Kieler Stadtgesch. herausgegeben (Kiel 1897.)

Höniger, R., Kölner Schreinsurkunden des 12. Jahrh. (Publikationen d. Ges. f. Rhein. Geschichtskunde I. 2 Bde. 1884—1894.)

Mitteilungen aus dem Stadtarchiv von Köln. Heft 32. (1904.)

Stein, W., Akten zur Verfassung und Verwaltung der Stadt Köln. (Publ. d. Ges. f. Rhein. Geschichtskunde X. 2 Bde. 1893—95.)

Stern-Höniger, Judenschreinsbuch der Laurenzpfarre zu Köln. (Quellen z. Gesch. der Juden in Deutschland Bd. 1. 1888.)

Beyerle, K., Die Konstanzer Ratslisten des Mittelalters. (1898.)

Beyerle, K., Grundeigentumsverhältnisse und Bürgerrecht im mittelalterlichen Konstanz. Bd. 2. (1902.)
Hach, Joh. Fr., Das alte lübische Recht. (1839.)
Revidierte Obergerichtsordnungen, Mandata, usw. von Lübeck. (1727.)
Kraut, W. Th., Das alte Stadtrecht von Lüneburg. (1846.)
Laband, P., Das Magdeburg-Breslauer Systematische Schöffenrecht. (1863).
Mylius, Corpus Constitutionum Magdeburgicarum. (Halle 1714.)
Statuta und Willkür der Stadt Mühlhausen. (Mühlhausen 1788.)
Oberrheinische Stadtrechte, herausgegeben v. d. Badischen Histor. Kommission. 3 Bde. (Heidelberg 1895 f.)
Stüve, C., Verzeichnis der Renten der Stadt Osnabrück 1347. (Mitteilungen des Vereins f. Gesch. u. Landeskunde v. Osnabrück Bd. 16, 1891.)
Fabricius, F., Das älteste Stralsunder Stadtbuch 1270—1310. (Berlin 1872.)
Seibertz, J. G., Urkundenbuch zur Landes- und Rechtsgeschichte des Herzogtums Westphalen. Bd. 2. (1843.)
Zeller-Werdmüller, Die Zürcher Stadtbücher des 14. u. 15. Jahrh. 3 Bde. (1899—1906.)
Böhmer-Lau, Codex diplomaticus Moenofrancofurtanus. 2 Bde. (1901—1905).

B. Literatur.

Albrecht, W. E., Die Gewere als Grundlage des älteren deutschen Sachenrechts. 1828.
Arnold, Wilh., Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten. (Basel 1861.)
Arnold, Wilh., Studien zur deutschen Kulturgeschichte. (1882.)
Auer, F., Das Stadtrecht von München. (1840.)
v. Below, G., Die Entstehung des modernen Kapitalismus. (Histor. Zeitschr. Bd. 91 S. 432 f.)
Beyer, O., Schuldenwesen der Stadt Breslau im 14. u. 15. Jahrh. (Zeitschr. des Vereins f. Gesch. u. Altertum Schlesiens Bd. 35.)
Bezold, Fr., Geschichte der deutschen Reformation. (Oncken III, 1). 1890.
Blumer, J. J., Staats- und Rechtsgeschichte der Schweizerischen Demokratien. Bd. 1. (St. Gallen 1850.)
Bluntschli, Staats- u. Rechtsgeschichte der Stadt und Landschaft Zürich. 2 Bde. 1838/9.
Boehmer, J. H., Ius ecclesiasticum protestanticum. Tomus V. (Halle 1763.)
Boos, H., Geschichte der Stadt Basel im Mittelalter. 1877.
Bruder, A., Studien zur Finanzpolitik Herzog Rudolfs IV von Österreich. (1886.)
Bruns, P., Beiträge zu den deutschen Rechten des Mittelalters. (Helmstädt 1799.)
Bücher, K., Die Bevölkerung von Frankfurt a. M. im 14. u. 15. Jahrh. (1886.)
Bücher, K., Zwei mittelalterliche Steuerordnungen. (Festschrift zum deutschen Historikertage in Leipzig 1894).
Bungers, H., Beiträge zur mittelalterlichen Topographie, Rechtsgeschichte und Sozialstatistik der Stadt Köln. (Leipziger Studien Bd. 3 Heft 1.)
Duncker, L., Reallasten. (1837.)
Eheberg, K. Th., Verfassung, Verwaltung und Wirtschaftsgeschichte der Stadt Straßburg bis 1681. Bd. 1. 1899.
Eichhorn, K. Fr., Deutsche Staats- und Rechtsgeschichte. 5. Aufl. Bd. 1—3. 1843.

Endemann, W., Studien zur romanistisch-kanonistischen Wirtschafts- und Rechtslehre. 2 Bde. Berlin 1874—1883.
Endemann, W., Die nationalökonomischen Grundsätze der kanonistischen Lehre. (Jahrb. f. N. u. St. I.)
Gaedechens, C. F., Die in Grundstücke eingeschriebenen Renten. (Zeitschr. des Vereins für Hamburgische Geschichte. Neue Folge, 4. 1879.)
Gebauer, M., Breslaus kommunale Wirtschaft um die Wende des 18. Jahrh. (Jena 1906.)
Gengler, G. H., Über die deutschen Städteprivilegien des 16., 17. u. 18. Jahrh. (Festschr. d. Prinzreg. Luitpold v. d. Universität Erlangen. Bd. 2. 1901.)
Gobbers, J., Die Erbleihe und ihr Verhältnis zum Rentenkauf im mittelalterlichen Köln des 12.—14. Jahrh. (Zeitschr. der Savigny-Stiftung. Germ. Abt. Bd. 4. 1883.)
Grünhagen, C., Breslau unter den Piasten. (Breslau 1861.)
Hansen, Jos., Steuerlisten des Kirchspiel St. Columba in Köln vom 13. bis 16. Jahrh. (Mitteilungen aus d. Stadtarchiv v. Köln. Bd. 12. 1902.)
Jäger, O., Die Rechtsverhältnisse des Grundbesitzes in Straßburg während des Mittelalters. (Diss. 1888.)
Kahl, W., Die deutschen Amortisationsgesetze. (Tübingen 1879.)
Kraut, W. Th., Grundriß zu Vorlesungen über das deutsche Privatrecht. (Göttingen 1856.)
Kuske, Br., Das Schuldenwesen der deutschen Städte im Mittelalter. (Zeitschr. f. d. ges. Staatswiss., E.-H. 12. 1904.)
Lamprecht, K., Deutsches Wirtschaftsleben im Mittelalter. Bd. 1 u. 2.
Lamprecht, K., Zum Verständnis der wirtschaftlichen Wandlungen in Deutschland vom 14. zum 16. Jahrh. (Zeitschr. f. S. u. W.-G. I.)
Lau, Fr., Die Entwicklung der kommunalen Verfassung und Verwaltung der Stadt Köln. (Publikation d. Ges. f. Rhein. Geschichtskunde X. 2 Bde. 1893—1895.)
Lersner, A., Chronica der Stadt Frankfurt a. M. 2. Teil. (Frankfurt 1734.)
Lühe, W., Die Ablösung der ewigen Zinsen in Frankfurt a. M. in den Jahren 1522—1562. (Westdeutsche Zeitschr. für Gesch. u. Kunst. Bd. 23, 1.)
Michael, E., Kulturzustände des deutschen Volkes während des 13. Jahrh. 3. Aufl. 1897.
Mone, F., Über Zinsfuß und Ablösung im Mittelalter am Oberrhein. (Zeitschr. f. Gesch. des Oberrheins I. 1850.)
Nagel, A., Zur Geschichte des Grundbesitzes und des Kredits in oberrhein. Städten. (3. Jahresbericht des oberrh. Vereins f. Lokalgesch. 1883.)
Nübling, Die Judengemeinden des Mittelalters. (Ulm 1896.)
Ochs, P., Geschichte der Stadt Basel. Bd. 6.
Overmann, A., Die Stadtrechte der Grafschaft Mark. I: Lippstadt; II: Hamm. (Veröffentlichungen der histor. Kommission f. Westfalen: Westfäl. Stadtrechte. 1901—1903.)
Pauli, C. W., Abhandlungen aus dem lübischen Recht. Bd. 1 u. 4. (1837—1865.)
Platner, Der Wiederkauf. (Zeitschr. f. Rechtsgesch. Bd. 4, 1864.)
Rietschel, S., Die Entstehung der freien Erbleihe. (Zeitschr. der Savigny-Stiftung, Germ. Abt. XXII, 1901.)
Rosenthal, E., Geschichte des Eigentums in Würzburg. (1878.)
Rosenthal, E., Beiträge zur deutschen Stadtrechtsgeschichte. Heft 1 u. 2. (1883.)
Rabe, O., Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Pacht. (Diss. 1890.)

Schlüters, M., Traktat von den Erben in Hamburg. (Hamburg 1698.)
Schmoller, G., Straßburgs Blüte und die volkswirtschaftliche Revolution im 13. Jahrh. (Quellen u. Forsch. zur Sprach- u. Kulturgesch. VI, 1875.)
Schönberg, E., Finanzverhältnisse der Stadt Basel im 14. u. 15. Jahrh. (1879.)
Schulte, A., Geschichte des mittelalterlichen Handels u. Verkehrs. 2 Bde. 1900.
Sombart, W., Der moderne Kapitalismus. Bd. 1. 1902.
Strieder, J., Zur Genesis des modernen Kapitalismus. (1904.)
Steffenhagen, E., Ein mittelalterlicher Traktat über den Rentenkauf. (Beiträge zur Bücherkunde u. Philologie für A. Wilmanns. 1903.)
Stobbe-Lehmann, Handbuch des deutschen Privatrechts. Bd. 2. 3. Aufl. 1896—1897.
Stobbe, O., Zur Geschichte und Theorie des Rentenkaufs. (Zeitschr. f. deutsches Recht Bd. 19, 1859.)
Stolze, W., Zur Vorgeschichte des Bauernkrieges (Schmollers Staats- und sozialwissenschaftliche Forschungen XVIII. Heft 4. 1900.)
Tomaschek, J. A., Der Oberhof Iglau, seine Schöffensprüche 13.—16. Jahrh. (1868.)
Winiarz, A., Erbleihe und Rentenkauf in Österreich ob und unter der Enns im Mittelalter. (Gierkes Untersuchungen, Heft 80, 1906.)
Wiskemann, H., Darstellung der in Deutschland zur Zeit der Reformation herrschenden nationalökonomischen Ansichten. (Preisschr. der Jablonowskischen Gesellschaft X, 1861.)
Zimmermann, W., Allgemeine Geschichte des großen Bauernkrieges. (Stuttgart 1841 u. folg.)

Spezialdruckerei für Dissertationen, Robert Noske, Borna-Leipzig.

Vita.

Ich Benedictus Arnolds Sohn Baron v. Stempell, evangelisch-lutherischer Konfession, bin am 7. Juni 1885 in Mitau, Kurland, geboren. Meine Schulbildung genoß ich von 1895 bis 1904 auf dem Gymnasium der St.-Katharinenschule in St. Petersburg, welches ich mit dem Zeugnis der Reife absolvierte. Auf den Universitäten Dorpat, Freiburg i. B. und Leipzig bin ich rechtlichen und staatswissenschaftlichen Studien nachgegangen und habe u. a. Vorlesungen bei den Professoren Miklaschewsky, v. Schultze-Gävernitz, v. Rohland, Brandenburg, Bücher, Eulenburg, Hasse, Lamprecht, Partsch, Plenge, Schmid, Sohm, Wundt und den Dozenten Biermann, Brahn, Rintelen, Strieder gehört. An den seminaristischen Übungen der Herren Bücher, Plenge, Schmid, Strieder habe ich teilgenommen und verdanke besonders meinen Lehrern Prof. Bücher und Prof. Plenge Anregung und Leitung für mein Studium und vorliegende Arbeit.